

Univerzita Karlova  
Přírodovědecká fakulta  
Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Studijní program: Geografie  
Studijní obor: Sociální geografie a regionální rozvoj



Bc. Adéla Rathová

ROLE AKTÉRŮ ÚZEMNÍHO ROZVOJE PŘI REGENERACI BROWNFIELDS NA  
ÚZEMÍ DOLNÍCH HOLEŠOVIC A DOLNÍ LIBNĚ

THE ROLE OF STAKEHOLDERS IN URBAN RENEWAL AND BROWNFIELDS  
REGENERATION IN HOLEŠOVICE AND LIBEŇ

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Radim Perlín, Ph.D.

Praha 2017

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovávala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje a literaturu. Práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze 24.04.2017

.....

Bc. Adéla Rathová

**Poděkování:**

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu diplomové práce RNDr. Radimu Perlínovi, Ph.D. za cenné rady a věnovaný čas. Poděkování patří i všem, kteří se mnou spolupracovali při rozhovorech a další komunikaci. Dále děkuji rodině za podporu v průběhu celého studia.

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá rolí jednotlivých aktérů územního rozvoje, současně vývojem území a regenerací brownfields ve vnitřní části Prahy. Případové území dolních Holešovic a dolní Libeň je charakteristické několika specifiky: blízkou polohou k městskému centru, prostoupením řekou Vltavou a množstvím rozvojových ploch. Práce je zarámována do teoretických východisek regenerace města, brownfields, konceptů rozvoje města, územního plánování a forem governance. Cílem práce je zjistit, kdo jsou nejvýznamnější aktéři rozvoje a jakým způsobem oblast ovlivňují. Metodika práce je založena na realizaci rozhovorů s jednotlivými aktéry územního rozvoje z veřejného, soukromého a neziskového sektoru a dále na analýze územně-plánovací dokumentace Prahy a její částí. Výsledky diplomové práce potvrzují hypotézu rozdílných přístupů a zapojení jednotlivých aktérů, ale i předpoklad výrazné změny funkčního využití, struktury a podoby území.

**Klíčová slova:** regenerace města – brownfields – územní plánování – aktéři územního rozvoje – Holešovice – Libeň – Praha

## **Abstract**

This thesis deals with the roles of various stakeholders in urban development process and simultaneously with the process of transformation and brownfields regeneration in inner part of Prague. The area of case study, lower Holešovice and lower Libeň, has unique specifics: location is close to the city center and also to Vltava River and has a number of development areas. The thesis is based in theoretical foundations of urban regeneration, brownfields, concepts of urban development and systems of governance. The aim is to find out who are the most important stakeholders of urban development and their impact on the area of the case study. The practical part of the thesis is based on interviews with multiple stakeholders from public, private and non-profit sector as well as on an analysis of Prague's official planning documentation. The results of the thesis underline different approach and engagement of various stakeholders, but also the assumption of significant changes in functional land use, structure and appearance of the area.

**Key words:** urban regeneration – brownfields – urban planning – stakeholders of urban development – Holešovice – Libeň – Prague

# Obsah

Seznam tabulek, obrázků, grafů a příloh.....	7
Seznam použitých zkratk.....	9
<b>1 Úvod.....</b>	<b>10</b>
1.1 Předmluva.....	10
1.2 Cíl práce .....	11
<b>2 Obnova měst.....</b>	<b>13</b>
2.1 Brownfields a rozdílné přístupy v mezinárodním kontextu .....	15
2.2 Kategorizace brownfields .....	19
2.3 Úspěšná regenerace města a brownfields .....	21
2.4 Koncepty organizace governance.....	25
2.4.1 Governance.....	25
2.4.2 Vývoj modelů a fungování governance .....	26
2.4.3 Změna společnosti a pojetí územního plánování .....	28
2.4.4 Top down a Bottom up přístupy.....	29
2.5 Koncepty rozvoje města .....	31
2.5.1 Quality of Life .....	31
2.5.2 Udržitelnost a udržitelné město .....	32
2.5.3 Smart city .....	34
2.6 Územní plánování a jeho nástroje .....	36
2.6.1 Role městského architekta.....	38
2.7 Aktéři územního rozvoje a regenerace brownfields.....	41
2.8 Public Private Partnership a realizace projektů .....	44
2.9 Participace veřejnosti .....	46
<b>3 Metodika.....</b>	<b>50</b>
<b>4 Regenerace brownfields v Česku.....</b>	<b>53</b>
4.1 Územní plán Prahy a regenerace brownfields .....	54
4.2 Strategický plán Prahy a regenerace brownfields .....	56
4.3 Další pražské dokumenty .....	57
4.4 Brownfields v Praze .....	58
<b>5 Případové území: „dolní Holešovice a dolní Libeň“.....</b>	<b>61</b>
5.1 Vymezení případového území.....	62
5.2 Územní a Metropolitní plán Prahy .....	64
<b>A. Levý břeh.....</b>	<b>69</b>
A.1 Holešovický přístav .....	70
A.2 Developerské projekty.....	71
A.2.1 Rozhovory .....	76
A.3 Závěr.....	81

<b>B. Spojnice území: Libeňský most.....</b>	<b>82</b>
B.1 Libeňský most.....	82
B.1.1 Rozhovory .....	84
B.2 Závěr.....	87
<b>C. Pravý břeh.....</b>	<b>88</b>
C.1 Libeňský ostrov, Maniny a okolí.....	88
C.1.1 Rozhovory .....	90
C.2 Libeňský přístav .....	92
C.3 Developerské projekty.....	93
C.3.1 Rozhovory .....	97
C.4 Židovské ghetto .....	102
C.4.1 Rozhovory .....	103
C.5 Dopravní řešení v Libni.....	105
C.5.1 Rozhovory .....	106
C.6 Rohanský ostrov .....	107
C.6.1 Rozhovory .....	108
C.7 Závěr.....	109
<b>D. Shrnutí .....</b>	<b>110</b>
<b>6 Závěr.....</b>	<b>114</b>
<b>Seznam použité literatury.....</b>	<b>121</b>
<b>Přílohy.....</b>	<b>131</b>

## Seznam tabulek, obrázků, grafů a příloh

### Seznam obrázků:

- Obr. č. 1: Faktory úspěchu při regeneraci opuštěných lokalit brownfields
- Obr. č. 2: Základní schéma indikátorů QOL
- Obr. č. 3: Schéma komponent Smart city
- Obr. č. 4: Schéma územního plánu jako dohody hlavních aktérů
- Obr. č. 5: Důvody motivace a participace aktérů v procesu městské regenerace
- Obr. č. 6: Schéma participačního žebříku podle Arnstein (1969)
- Obr. č. 7: Transformační a rozvojové plochy podle Metropolitního plánu Prahy
- Obr. č. 8: Poloha případového území v rámci Prahy a jejích částí
- Obr. č. 9: Vymezení případového území dolních Holešovic a dolní Libně
- Obr. č. 10: Územní plán hl. m. Prahy, detail případového území, využití ploch
- Obr. č. 11: Územní plán hl. m. Prahy, detail případového území, záplavové území
- Obr. č. 12: Územní plán hl. m. Prahy, detail případového území, zastavitelné území
- Obr. č. 13, 14: Metropolitní plán hl. m. Prahy, detail území, základní a hlavní výkres
- Obr. č. 15: Historický snímek Holešovického přístavu
- Obr. č. 16: Plavidla a památkově chráněná budova překladiště na přístavní koše ve funkcionalistickém stylu
- Obr. č. 17: Přístavní jeřáb na levém břehu
- Obr. č. 18: Pohled od lodního výtahu Holešovického přístavu
- Obr. č. 19: Jeden z prvních realizovaných developerských projektů na levém břehu:  
Lighthouse Vltava Waterfront Tower
- Obr. č. 20: Bytový komplex Prague Marina
- Obr. č. 21: Prague Marina Office Center, detail budovy sloužící komerčnímu využití
- Obr. č. 22: Akciový parní mlýn po zdařilé konverzi
- Obr. č. 23: Památkově chráněná budova přístavního celního skladiště v blízkosti nové rezidenční výstavby
- Obr. č. 24: Výstavba projektu Marina Island na Holešovické kose
- Obr. č. 25: Projekt loftového bydlení konverzí funkcionalistického skladiště
- Obr. č. 26: Bývalá továrna na zpracování ryb a rybích konzerv Václava Kutiny
- Obr. č. 27: Libeňský most z holešovické strany
- Obr. č. 28: Libeňský most s uzavřeným schodištěm
- Obr. č. 29: Vizualizace nové podoby Libeňského mostu

- Obr. č. 30: Chatky v zahrádkářské kolonii na Libeňském ostrově
- Obr. č. 31: Autobazar na začátku Maninské kosy
- Obr. č. 32: Schéma projektu Dock, rozmístění komerčních a rezidenčních budov
- Obr. č. 33: Pohled z Libeňského mostu na probíhající výstavbu komerčních budov
- Obr. č. 34: Kancelářská budova Dock 1, v levé části rezidence Marina View
- Obr. č. 35: Vizualizace projektu Palmovka Open Park 3, 4, 0
- Obr. č. 36: Projekt Palmovka Open Park 0
- Obr. č. 37: Projekty Palmovka Open Park 3 a 4 v průběhu realizace
- Obr. č. 38: Projekt Nová Palmovka
- Obr. č. 39: Židovská synagoga v Libni
- Obr. č. 40: Pozůstatek židovského ghetta v Libni v kontrastu s novou budovou
- Obr. č. 41: Břeh Rohanského ostrova, velké transformační území
- Obr. č. 42: Schéma vzájemné komunikace a interakce aktérů v MČ Praze 7
- Obr. č. 43: Schéma vzájemné komunikace a interakce aktérů v MČ Praze 8

### **Seznam tabulek:**

- Tab. č. 1: Modely fungování veřejné správy
- Tab. č. 2: Anglosaský a Porýnský model a jeho přístupy k územnímu plánování
- Tab. č. 3: Vybraní aktéři územního rozvoje zapojení do rozhovorů
- Tab. č. 4: Rozloha a kategorie brownfields v Praze
- Tab. č. 5: Vlastnictví lokalit brownfields v Praze dle počtu a rozlohy

### **Seznam grafů:**

- Graf č. 1: Struktura brownfields v Praze dle původního využití

### **Seznam příloh:**

- Příloha č. 1: Struktura rozhovorů dle jednotlivých sfér aktérů
- Příloha č. 2: Libeň, Holešovice a tok Vltavy na plánu z roku 1911
- Příloha č. 3a: Developerské projekty a další významné lokality v případovém území dolní Holešovice a dolní Libeň (mapa)
- Příloha č. 3b: Developerské projekty a další významné lokality v případovém území dolní Holešovice a dolní Libeň (tabulka)



## Seznam použitých zkratek

AM	architekt města
CABERNET	evropská expertní síť (The Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network)
CLARINET	evropská expertní síť (Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies)
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
HMP	hlavní město Praha
IPR	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
MČ	městská část
MPO ČR	Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky
PPP	Public Private Partnership
QOL	Quality of Life
ÚP	územní plán
ÚPD	územně-plánovací dokumentace
ÚRM	Útvar rozvoje hl. m. Prahy
USD	Americký dolar
US EPA	Agentura pro ochranu životního prostředí Spojených států amerických
VRÚ	velké rozvojové území

# 1 Úvod

## 1.1 Předmluva

V souvislosti s transformací hospodářství v druhé polovině 20. století dochází k úpadku mnoha, zejména industriálních lokalit, v rámci sídelních systémů západní společnosti. Původní využití, podoba a charakter ploch je postupně proměněn do nových funkcí a forem. Rozsáhlé industriální objekty a plochy, které již přestaly sloužit svému původnímu účelu, jsou obecně označovány brownfields. Města se musí postavit tváří v tvář problému zanedbaných ploch, které jsou tvořeny brownfields (továrny, přístavy, železniční objekty a plochy apod.) a které jsou lokalizovány za branami historických center. A proto jsou nejčastěji veřejnou sférou v různých úrovních vytvářeny strategie regenerace města a jeho částí za účelem tyto nefunkční celky napojit na stávající struktury a utvořit části fungujícího plnohodnotného sídelního systému. Oblasti s větším výskytem brownfields jsou v územně-plánovací dokumentaci často označovány jako transformační – rozvojové – problémové – křehké aj. území. Označení takových ploch nese jakýsi negativní charakter a jeho budoucí vývoj počítá s transformací podoby a funkce. Některé objekty brownfields jsou odstraněny a jiné konverzovány. Konverze objektů, jakožto jeden z přirozených životních cyklů staveb, představuje výzvu i příležitost pro aktéry, jež jsou zodpovědní za budoucnost obcí, architektky, developery, instituce zabývající se památkovou ochranou aj. (Cossons 2008). Zachování industriální stopy v podobě konverze objektů je však finančně i časově nákladné, a proto vlastníci/investoři/developeri preferují odstranění brownfields a realizace zcela nového záměru (v případě, že není objekt památkově chráněn). Zároveň developer není nucen ke konverzi brownfields ze strany veřejnosti či veřejného sektoru.

Do procesu územního rozvoje vstupuje mnoho aktérů, kteří zastávají různé zájmy a disponují rozdílnými pravomocemi. Veřejná sféra v podobě státních institucí působící na různých úrovních, soukromá sféra reprezentovaná developery, investory či vlastníky, a neziskový sektor společně s veřejností představují tři hlavní skupiny. Aktéři zasahují do procesu územního rozvoje různým způsobem a odlišná je i míra vzájemné komunikace. Právě komunikace a participace mezi účastníky územního rozvoje vede ke kooperaci aktérů, případně k lepším výsledkům a spokojenosti. Vzájemná spolupráce všech účastníků je náročná v mnoha ohledech a není zaručeno, že bude nalezen odpovídající konsenzus.

## 1.2 Cíl práce

Cílem diplomové práce je při regeneraci území zkoumat roli jednotlivých aktérů územního rozvoje a zároveň analyzovat vývoj území a regeneraci brownfields ve vnitřní části Prahy. Případová oblast se nachází v hlavním městě Praze, konkrétně v oblasti dolních Holešovic a dolní Libně na území MČ Praha 7 a MČ Praha 8. Rozsáhlé území se rozkládá přímo u řeky Vltavy a z mnoha důvodů je atraktivním místem možného dalšího rozvoje. Oblast má bohatou historii, především industriální. Nachází se zde např. Holešovický přístav, který v současnosti svoji funkci neplní. Ale i mnoho dalších budov a míst, které ztratily svoji funkci a postupně byly odstraněny či transformovány do nové podoby. Území je specifické nejen díky průmyslové historii, ale díky sepetí s tokem řeky Vltavy. Terén je zajímavě členěn na několik „poloostrovů“, které jsou více či méně prostupné. Řeka zde představuje zatím nevyužitý rekreační potenciál, ale i hrozbu v případě povodní.

Vymezila jsem si tři základní výzkumné otázky:

- 1) Kdo jsou nejvýznamnější aktéři rozvoje a jakým způsobem území ovlivňují?
- 2) Jakým způsobem probíhá dialog aktérů při přípravě a realizaci územního rozvoje a regenerace brownfields ve vymezeném území dolních Holešovic a dolní Libně?
- 3) Jaké jsou hlavní záměry aktérů ve vymezeném území, jak bude lokalita v nejbližší době pravděpodobně vypadat?

Tyto základní výzkumné otázky jsem ještě rozšířila o další doplňující výzkumné otázky, které se do jisté míry prolínají a které zní následovně:

- Jakým způsobem dochází k regeneraci města?
- Jsou přístupy obou městských částí ke zkoumanému území a k jednotlivým aktérům odlišné?
- Dochází ke spolupráci mezi jednotlivými aktéry?
- Jsou realizované i plánované změny v území v souladu s územně-plánovacími dokumenty (územní plán Prahy, Metropolitní plán Prahy, strategické plány, Koncepce pražských břehů, atd.)?

Téma diplomové práce bylo zvoleno z několika důvodů. Zajímalo mě, jakým způsobem je rozhodováno o atraktivní pražské lokalitě jako jsou „dolní Holešovice – dolní Libeň“. Kdo jsou nejdůležitější aktéři celého procesu, jakým způsobem spolu komunikují a jaký má transformace rozvojového území dopad na různých řádovostních úrovních s důrazem na vnitroměstský stupeň významnosti? Dochází ke spolupráci a komunikaci mezi jednotlivými účastníky územního rozvoje či naopak? I přesto, že dle platného územního plánu Prahy a připravovaného Metropolitního plánu Prahy není zkoumaná oblast jako celek považována za velké rozvojové území (VRÚ) či transformační plochu (pouze části), je ve vymezené oblasti množství ploch, které jsou v současnosti transformovány nebo je proměna čeká v nejbližších letech.

Důležitými důvody výběru tohoto konkrétního území byla velikost, poloha a charakter oblasti. Jedná se o rozsáhlé území rozkládající se v relativní blízkosti městského centra, ale zároveň i řeky, což jej činí velmi atraktivním v mnoha ohledech. Současně lze blízkost řeky považovat za rizikový faktor v případě povodní. Dalším důvodem výběru bylo i navázání na bakalářskou práci, ve které jsem řešila obdobné téma, avšak vztahené k jiné pražské lokalitě, a to ke Smíchovskému nádraží a Zlíčovskému lihovaru. Tato lokalita disponuje do jisté míry podobnými charakteristikami jako oblast dolních Holešovic a dolní Libně. Lokality se sice nacházející v rámci stejného města, avšak záměry, přístupy a strategie jednotlivých aktérů se v obou území více či méně odlišují.

Diplomová práce je rozčleněna do šesti kapitol. V teoretické části práce se věnuji rozdílnému přístupu regenerace města a brownfields, konceptům rozvoje města, roli a spolupráci jednotlivých aktérů formou partnerství mezi veřejnou a soukromou sférou či rozdílnou mírou participace veřejného sektoru. V empirické části práce se věnuji nejprve obecně regeneraci brownfields v Praze v závislosti na existující územně-plánovací dokumentaci a dalším strategiím, koncepcím apod. Nejrozsáhlejší kapitolou empirické části diplomové práce je případová studie dolních Holešovic a dolní Libně zabývající se analýzou role jednotlivých aktérů územního rozvoje, která byla vypracována na základě provedených rozhovorů. Případové území je pro větší přehlednost rozčleněno do tří celků, ke kterým jsou vztaheny i výpovědi jednotlivých aktérů a shrnutí. V poslední šesté kapitole shrnuji výsledné poznatky a závěry.

## 2 Obnova měst

Městská regenerace (urban regeneration), renovace (urban renewal), revitalizace (urban revitalization) či rozvoj a přestavba (urban re/development), to vše jsou termíny označující transformaci a obnovu měst a městských částí, které z různých důvodů postupně přestaly splňovat své funkce a staly se pro městský systém problematické. V literatuře, zabývající se problematikou obnovy městského prostředí, se objevují všechny uvedené termíny, ale rozdíl mezi nimi je často nejasný.

Regeneraci města (urban regeneration) lze dle Roberts (2000, s. 17) definovat jako rozsáhlou vizi, která přináší řešení jednotlivých městských problémů a která zároveň pomáhá ke zlepšení situace v ekonomické, sociální, fyzické a environmentální oblasti města.

Hall a Barrett (2012) v rámci problematiky regenerace města (urban regeneration) zdůrazňují několik důležitých stránek, a to: že při městské regeneraci dochází ke zlepšování fyzického prostředí, zvyšuje se kvalita života a s tím související služby sociálního charakteru, dále je posilována ekonomická stránka města a dochází i k postupné změně v řízení obnovy města (od centrálně řízené veřejné politiky k nárůstu partnerství dalších zúčastněných stran a komunit). Couch, Fraser (2003) přirovnává regeneraci města (urban regeneration) k regeneraci v biologickém prostředí, kde tento jev představuje obnovu poškozené části organismu a návratu do funkčního stavu, kdy je celý tento proces součástí veřejné politiky. Roberts (2000) vnímá rozdíl mezi regenerací (urban regeneration) a renovací města (urban renewal) ale i městským rozvojem (urban re/development), kdy je renovace vztažena především k fyzické stránce obnovy města, naopak regeneraci jako déle trvající a strategický přístup při řešení otázky obnovy městského prostředí a městský rozvoj vymezují jako širší termín uvedené problematiky.

Turok (2005) uvádí tři důležité aspekty regenerace města (urban regeneration), kdy městská regenerace představuje množství cílů a aktivit protínající různé oblasti politické sféry, kdy při regeneraci města dochází ke změně charakteru a funkce místa a obvykle tento proces zahrnuje zapojení i ostatních stran a aktérů a tím rozvíjí určitou formu partnerské spolupráce. Roberts (2000) předkládá hlavní rysy městské regenerace (urban regeneration), které shrnuje do pěti bodů, městská regenerace je aktivitou:

- intervenčního typu,
- která spojuje veřejné, soukromé a komunitní zájmy,

- přinášející výrazné ekonomické, sociální, environmentální a politické změny pocházející z institucionálních struktur,
- která přinese možná řešení situace, přičemž je to výsledkem kolektivního úsilí,
- politického charakteru směřovanou na vylepšení a pozvednutí městských lokalit a zároveň rozvoj institucionálních struktur, které takovým cílům napomáhají.

Urban regeneration je tak podle Roberts (2000) výsledkem spolupráce všech zapojených aktérů a nikoli nástrojem státu či města sloužící k řízení změn v území.

Roberts (2000) uvádí i termín městské revitalizace (urban revitalization), jakožto stav, kde je nutná intervence a změna situace. Konkrétnější a komplexnější definice městské revitalizace (urban revitalization) předkládá Beauregard, Holcomb (1981). Revitalizaci definují jako proces skládající se ze dvou složek: ekonomické (změny v oblasti komerčních aktivit) a sociální (změny v oblasti bydlení), kdy postupně dochází k transformaci fyzického prostředí a následně k proměně sociální struktury obyvatel.

Městská regenerace (urban regeneration), renovace (urban renewal), revitalizace (urban revitalization) či renezanace (renaissance) apod. patří mezi nepřeberné množství frází a módních slov, které jsou klíčovými tématy v městské otázce, médiu, veřejnou správou a akademiky frekventovaně využívané ale i často zaměňované, jelikož se týkají téměř stejného jevu (Tallon 2013). I přesto, že jsou mezi definicemi jednotlivých termínů rozdíly, ale stále se jedná o rozvoj a transformaci městského prostředí spjatou s ekonomickými, společenskými, politickými a environmentálními změnami. Je tedy zřejmé, že uvedenými termíny je označován také souhrn politických kroků a strategií, které mají cíleně zlepšit situaci v určité městské oblasti (Kostelecký, Patočková, Illner 2012).

Pro účely diplomové práce bude pracováno převážně s termínem městské regenerace z důvodu jeho komplexnosti. Stejně jako většina uvedených autorů (Couch, Fraser 2003, Hall, Barrett 2012, Roberts 2000 atd.) chápu regeneraci města jako účelnou vizi a strategii, která je vedena veřejným sektorem s účastí a zapojením dalších aktérů, což přináší obnovu městských částí a s tím související zlepšení fyzické, ekonomické, sociální a environmentální stránky věci. Domnívám se, že městský systém by měl fungovat jako propojený organismus, nemělo by docházet k izolovanému řešení jednotlivých dílčích částí v rámci jednoho problému a vždy by mělo být nahlíženo na aktuální řešenou otázku městského vývoje v závislosti na okolním prostředí a podmínkách.

## 2.1 Brownfields a rozdílné přístupy v mezinárodním kontextu

Definice brownfields a logicky i další přístupy k nim se liší dle jednotlivých států a kontinentů. V USA je tato problematika převážně spojována s environmentálním hlediskem. Brownfields jsou chápány jako opuštěné nebo nevyužité pozemky, objekty průmyslového či obchodního charakteru, kde je další možné využití komplikováno znečištěním životního prostředí (US EPA 2016). USA a jednotlivé státy mají s problematikou brownfields bohaté zkušenosti. Jsou zde aplikovány strategie a programy na úrovni federálního státu, ale i jednotlivých členských států (Lange, McNeil 2004). Od roku 1993 Americká agentura pro ochranu životního prostředí (US EPA – Environmental Protection Agency) poskytuje program cílený na efektivní řešení problematiky kontaminace a vyčištění brownfields. US EPA odhaduje, že na území USA je přibližně 450 000 brownfields, kde je potřeba zasáhnout a vyřešit možné ekologické zátěže (US EPA 2016). V podobě půjček a grantů na vyčištění lokalit vynaložila US EPA již více než 800 mil. USD (Dull, Wernstedt 2010).

Lokality vyznačující se vysokými hodnotami kontaminace půdy, vody a dalších aspektů životního prostředí, představujících výraznou překážku nového využití, jsou označovány blackfields (Gremlica, Štípková, Novák 2003). Blackfields vyznačující se výrazným znečištěním např. toxickými látkami či pozůstatky těžby nerostných surovin, skládkováním odpadu, však taktéž řadím do kategorie brownfields, avšak s výraznější ekologickou zátěží.

Možná kontaminace pozemků a objektů brownfields je v USA jedním z klíčových bodů k řešení před jakoukoliv manipulací (prodejem, revitalizací apod.) s nimi. Před prodejem pozemků brownfields musí být provedena analýza v oblasti životního prostředí, kdy je zjišťován aktuální stav kontaminace ploch a další zapojené subjekty (banky apod.) by neměly podporovat realizaci projektu, dokud není jasné hledisko kontaminace (Whitney 2003). To znamená, že firmy či osoby, které jsou původci kontaminace jsou zodpovědné za sanaci pozemku (Hula, Bromlwy-Trujillo 2010). Na druhou stranu z této situace mohou plynout další komplikace spojené se zodpovědností za znečištění. Majitelé brownfields se díky obavám z vlastní odpovědnosti za sanaci pozemku a možné kontaminaci bojí s brownfields manipulovat, takže se někteří z nich rozhodnou pro jednodušší řešení – zakonzervování brownfields a neuskutečnění prodeje (Whitney 2003). Takovým jednáním vznikají v městském prostředí bariéry, které nelze zlikvidovat a transformovat do nové podoby a funkce, tak aby bylo město kompaktnější a funkční v celém rozsahu. I přestože existují státní a federální programy, poskytující různé granty na vyčištění či technickou pomoc,

dochází k situacím jako je zakonzervování a chátrání brownfields, v takových případech může město využít silný nástroj pro změnu dané situace – vyvlastnění brownfields (Whitney 2003).

Na rozdíl od přístupu k brownfields založeném především na environmentálním hledisku (kontaminace brownfields a následné vyčištění), který je prosazován v USA, v Evropě jsou přístupy k brownfields odlišné. I když je faktor kontaminace brownfields velmi důležitý, tak je ale jen jedním z mnoha důležitých faktorů, který by měl být hodnocen při revitalizaci brownfields (Syms 1999). Každý stát má vlastní definici brownfields nebo má vytvořen vlastní termín vztahující se k obdobnému jevu a vlastní strategie. Ve Velké Británii se např. oficiálně nepoužívá termín brownfields. Jsou zde rozlišovány dva typy pozemků, a to „previously developed land“ (dříve využívané pozemky) a „contaminated land“ (kontaminované pozemky) (Syms 1999). První uvedený termín je definován jako pozemky s případnými objekty a možnou další povrchovou infrastrukturou, které jsou či byly v minulosti využívány, ale s výjimkou: zemědělských, lesnických, skládkových, těžební (nerostné suroviny), pozemky v zastavěných oblastech jako parkových, rekreačních ploch apod. (NPPF 2012). Kontaminovaná půda zahrnuje pozemky, které by mohly způsobit významné poškození osob nebo chráněných živočišných druhů, dále závažné znečištění povrchových nebo podzemních vod, kde je znečištění působeno výskytem bývalých továren, oceláren, dolů, skládek, atd. (DEFRA 2012). Takové pozemky musí být dle nastaveného právního rámce vráceny do původního stavu původcem znečištění. I když je přístup k oběma typům půdy ve Velké Británii odlišný, jednou ze strategií rozvoje města je upřednostňování využití pozemků typu brownfields před výstavbou na volné půdě (Syms 1999).

Při řešení problematiky brownfields by měly být zohledněny všechny faktory, fyzické – urbanistické (kontaminace, památková péče, apod.), ekonomické (budoucí funkce – bytová výstavba, obchody, veřejný prostor), ale i sociální (druh služeb, aktivit, apod.). Sociální faktory mají velkou roli, i když jsou často opomíjeny nebo se nacházejí až na posledním místě. Při regeneraci brownfields by neměl být vynechán názor, přístup a preference veřejnosti (obyvatel apod.), jelikož tato skupina obyvatel bude nový prostor využívat a při nevhodném způsobu regenerace by mohlo dojít k problému v podobě vzniku „uzavřené“ oblasti ne/využívané pouze určitou skupinou obyvatel (vznik ghett, gated community).

V kontextu problematiky brownfields na úrovni Evropské Unie (EU) vznikla expertní síť – projekt CABERNET (Concerted Action on Brownfields and Economic Regeneration Network) zabývající se problematikou regenerace brownfields, do které jsou zapojeni i zástupci České republiky. CABERNET (2006) definuje brownfields jako opuštěné a nevyužitá místa, která se nachází v plně či částečně rozvinutých městských oblastech,



mohou být kontaminována a vyžadují cílený zásah společnosti, aby mohla být opět využita. V rámci programu CABERNET byly uspořádány konference, workshopy, vytvořeny informační materiály a inovativní nástroje jako např. kategorizace brownfields (viz 2.2) a další koncepční modely. CABERNET se snaží o řešení problematiky brownfields v kontextu udržitelného rozvoje evropských měst a nutnosti pochopení a zapojení mnoha stran a aktérů. Expertní síť CABERNET upozorňuje na zvýšené riziko možnosti tvorby brownfields v Evropě v závislosti na nestálé hospodářské a finanční situaci (EU 2010). Na evropské úrovni vznikl i podobně zaměřený projekt CLARINET (Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies) fungující pod záštitou Evropské komise, zabývající se mimo jiné problematikou kontaminovaných ploch a brownfields (CLARINET 2002). Existence evropských projektů jako CABERNET, CLARINET jsou pozitivními kroky vpřed v rámci celoevropského přístupu k brownfields. Tyto kroky napomáhají k propagaci problematiky, navrhování možných řešení a strategií a mimo jiné i k předávání zkušeností mezi jednotlivými členy a zástupci institucí a států.

Situace v rámci Evropy je značně diferenciována, na základě historického vývoje souvisejícího především s ekonomickou a politickou situací. Dle Olivera et al. (2005) lze země EU rozdělit na základě přístupu k brownfields související s konkurenceschopností a hustotou obyvatel do tří skupin, kde první skupinu tvoří státy s relativně nízkou hustotou obyvatel a vysokou úrovní konkurenceschopností jako jsou skandinávské státy či Irsko, kde je regenerace brownfields řešena především podle environmentálního hlediska. Druhá skupina reprezentovaná Francií či Německem je charakteristická vysokou mírou konkurenceschopnosti a vysokou hustotou obyvatelstva, ale také nedostatkem volných pozemků (Oliver et al. 2005). Zde je prosazován územní rozvoj a nová výstavba prostřednictvím transformace a revitalizace brownfields (Oliver et al. 2005). Do třetí skupiny jsou zahrnuty státy Středomoří a východní Evropy, kde je relativně nižší úroveň konkurenceschopnosti a střední hustota zalidnění, kdy tyto státy mají možnost maximalizovat svůj potenciál a posílit konkurenceschopnost měst také prostřednictvím úspěšných přístupů k regeneraci brownfields (Oliver et al. 2005). Do poslední skupiny lze zařadit i Česko.

Nejčastěji však dochází k rozdělení států Evropy a přístupů k brownfields na základě politické a s tím související ekonomické situace ve 2. polovině 20. století. Zatímco ve státech západní Evropy došlo k nárůstu brownfields kolem roku 1970 a problematika brownfields se stala důležitým sociálním tématem v devadesátých letech, v postsocialistických zemích se brownfields začaly objevovat po pádu východního bloku na počátku 90. let 20. století a veřejně diskutovaným tématem se staly až o dvacet let později (Frantál et al. 2013).

Ve východní a střední Evropě v porovnání se západními státy je komplikovanější situace také ohledně vlastnických vztahů, kdy brownfields vlastní až několik majitelů či nejsou vlastnické vztahy zcela zřejmé a čitelné.

Jak už bylo v textu naznačeno v rámci základních přístupů k problematice brownfields lze Evropu rozdělit na západní a východní. V západní Evropě postupem času došlo k pozvolnému řešení problému. V této souvislosti byly vytvořeny ucelené strategie, principy, plány, které byly následně realizovány. Vznik brownfields a jejich následná regenerace probíhala v západní Evropě v průběhu delšího časového období a následky městské transformace byly méně intenzivní, na rozdíl od postsocialistických zemí, kde k regeneraci brownfields dochází se zpožděním, ale zato mnohem intenzivněji (Frantál et al. 2013). Velké, opuštěné, často zchátralé areály často s výhodnou polohou v rámci urbánní struktury disponují obrovským potenciálem. Díky nezkušenosti s problematikou brownfields, značné politické, ekonomické ale i společenské změně jsou realizovány náhlé řešení či se problém odkládá. Je zde ponechán velký prostor soukromým aktérům (developerům, investorům), kteří díky větším finančním zdrojům mohou transformaci realizovat a kteří do určité míry suplují nedostatek vládních územně-plánovacích strategií (Temelová 2007). V Česku toto tvrzení do jisté míry dokládá vznik národní strategie a oficiální zavedení termínu brownfields až po roce 2000. Definiční brownfields vymezilo Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR v rámci Národní strategie regenerace brownfields a zní následovně: „Brownfields je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfields nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces regenerace“ (MPO ČR 2008, s. 3).

Opakem brownfields jsou pozemky označované jako greenfields. Tyto lokality jsou definovány jako pozemky, jejichž funkce byla původně zemědělského, lesnického, rekreačního charakteru, které se rozkládají mimo zastavěné území města a které se díky změnám v územně-plánovací dokumentaci staly vhodnými k zástavbě (ÚEP 2003). Greenfields představuje pozemky, které jsou pro výstavbu developerských projektů často mnohokrát jednodušší oproti realizaci na pozemku brownfields především díky jednodušší a méně finančně náročné situaci vycházející např. z nekomplikovaného vlastnictví, neexistence ekologické zátěže pozemku či památkové ochrany objektů, dobrému dopravnímu napojení na rychlostní dopravní tahy apod. (Nový 2002). Méně komplikovaná výstavba na pozemcích greenfields však není udržitelnou cestou územního rozvoje.

Finanční stránka věci realizace projektu je jednou z nejdůležitějších hledisek pro developera. Náklady vynaložené na revitalizaci brownfields jsou o 20-60 % vyšší než při realizaci na greenfields (Whitney 2003). Ale finanční hledisko by jako jediné nemělo hrát nejdůležitější roli. Neřízený územní rozvoj realizovaný dalším zábořem a zástavbou směrem ven z města „na zelené louce“ je dlouhodobě neudržitelný a neúnosný.

## 2.2 Kategorizace brownfields

Způsoby kategorizace brownfields mohou být velmi rozdílné, liší se tedy podle účelu konkrétní kategorizace. Na typy brownfields je nejčastěji nahlíženo z hlediska jejich původního využití. Z uvedených definic vyplývá, že brownfields může být rozřazen dle charakteru původního využití na průmyslový, rezidenční, rekreační, zemědělský, vojenský aj. typ. Dále bychom brownfields mohli třídit dle velikosti, polohy, současného stavu, stáří, ekologického, památkového či vlastnického hlediska apod. Na základě těchto jednotlivých charakteristik a jejich kombinací lze vytvořit různé kategorie. Brownfields lze zařadit do jednotlivých kategorií, ale neměla by být opomenuta jejich jedinečnost promítající se do určitých vlastností brownfields jako např. umístění, velikost, potenciální kontaminace apod. (Bartke et al. 2016). Důležitost kategorizace a stanovení priorit lokalit brownfields slouží především k analýze a výběru brownfields, které budou následně podporovány z veřejných zdrojů (Doležalová 2015).

Ekonomická stránka věci je jedním z hlavních faktorů kategorizace brownfields. Evropská síť CABERNET (2006) rozděluje brownfields na základě rozvojového potenciálu, který vychází z ekonomické životaschopnosti lokalit. Rozvojový potenciál je ovlivněn přímými i nepřímými náklady na revitalizaci, předpokládanými výnosy z realizace, typu financování a finančních rizik, národních a lokálních daní atd. Dle rozvojového potenciálu jsou brownfields rozděleny na 3 kategorie „A B C“:

„A“: Self developing sites – samorozvojové brownfields

Realizace projektů této kategorie je možná v rámci tržního prostředí bez potřeby podpory z veřejné sféry.

„B“: Potential development sites – potenciálně rozvojové brownfields

Zde je riziko z hlediska ziskovosti projektu pro investora vyšší a je třeba určité veřejné podpory.

„C“: Reserve sites – rezervní brownfields

Regenerace brownfields této kategorie není profitabilní a z toho důvodu se zde soukromý investor neangažuje. Realizace regenerace brownfields je vedena veřejným sektorem nebo se odkládá a nerealizuje vůbec.

(CABERNET 2006)

Zařazení jednotlivých lokalit do uvedených kategorií zjednodušuje situaci týkající se veřejné podpory. Podobnou kategorizací se řídí Národní strategie v Anglii, kdy je kategorie „A“ zcela vyloučena z veřejné finanční podpory, zato v Česku se hodnocení rozvojového potenciálu prostřednictvím kategorií nevyužívá a často jsou financovány projekty spadající do kategorie „A“ (Doležalová 2015).

Autoři Gremlica, Štípková, Novák (2003) člení brownfields na Českém území dle typu a souvisejících příčin vzniku brownfields:

- zdevastované, dlouhodobě nevyužité průmyslové zóny v urbanizovaném prostředí vzniklé změnou orientace českého průmyslu (od těžkého průmyslu k produkci spotřebního zboží, automobilů, informačních a komunikačních technologií),
- chátrající administrativní objekty ve vnitřních zónách měst vzniklé díky rychlým změnám strukturálního a funkčního uspořádání urbanizovaného území (mohou být ve vlastnictví obce, ale nejsou prostředky na provoz a údržbu a není nalezen ani nový majitel),
- obytné brownfields nacházející se převážně v strukturálně postižených a hospodářsky slabých regionech, kde dochází k úbytku obyvatelstva stěhujícího se za lepšími pracovními a životními podmínkami do větších měst,
- komerční brownfields vzniklé v důsledku změny hodnot a jiným spotřebním chováním, kdy roste popularita nakupování a trávení volného času v komerčních komplexech patřících nadnárodním firmám, (v důsledku toho zanikají malé a střední obchody v zastavěných zónách či samoobslužné prodejny v menších obcích),
- železniční brownfields představující rozlehlé pozemky a objekty v blízkosti železničních cest s možnou ekologickou zátěží, rozšířené díky síťovému charakteru ve všech regionech ČR (vznikly v důsledku změny funkce železnic, kdy s rozvojem

osobní a nákladní silniční dopravy ztratily svůj význam, železnice se stala pouze jednou z možností přepravy),

- armádní brownfields vzniklé v důsledku odchodu vojsk a rušení posádek,
- zemědělské brownfields (tzv. agrobrownfields) v podobě bývalých družstevních objektů velkovýroby či neobhospodařovaných pozemků,
- brownfields vzniklé důlní činností a těžbou nerostného bohatství.

V souvislosti s kategorizací brownfields v kontextu jedinečného charakteru a polohy lze uvést i další typ – brownfields nacházející se v těsné blízkosti nábřeží a vodních toků (v literatuře pod označením waterfront brownfield, waterfront regeneration, urban waterfront redevelopment apod.) (Doucet 2010, Hersh 2012). Stejně jakou u ostatních typů brownfields, waterfront brownfields vznikají ztrátou svých původních funkcí, v těchto případech často spojených s průmyslovou činností. Waterfront brownfields jsou při regeneraci nevyužitých a opuštěných městských ploch oblíbené, jelikož vyjma přírodní unikátnosti jsou tyto celky lokalizovány v blízkosti městského centra (Doucet 2010), což dokládá, že poloha hraje velmi významnou roli.

Pro účely regenerace brownfields byla vytvořena řada dalších typologií brownfields (mezinárodních, národních, regionálních), které mají usnadnit rozhodování o jejich budoucnosti. Je třeba si uvědomit, že mezi klíčové charakteristiky - kategorie brownfields mimo rozvojový potenciál (CABERNET 2006), řadíme především polohu (blízkost centra a napojení na dopravní infrastrukturu nebo i blízkost vody) a velikost, jelikož tyto faktory hrají významnou roli při řešení otázky úspěšné regenerace brownfields (např. Doucet 2010, Frantál et al. 2015, Lange, McNeil 2004).

### **2.3 Úspěšná regenerace města a brownfields**

Úspěšnost regenerace brownfields závisí na mnoha rozdílných faktorech. Podle Lange, McNeil (2004) nelze zcela jednoznačně definovat návod na úspěšnou regeneraci brownfields. Frantál et al. (2013) avizují, že regenerované brownfields jsou často lokalizovány v obcích s vyšším místním rozvojovým potenciálem, který je reprezentován jako specifické faktory a indikátory ve směru místních podnikatelských aktivit (počet podniků apod.), polohou v rámci systému (blízkost krajského města) a kvalitou místní infrastruktury.

Lange, McNeil (2004) vymezují nejdůležitější atributy úspěchu regenerace brownfields na základě metodicky odlišných studií prováděných v USA. Na základě tohoto výzkumu autoři konstatují, že signifikantní roli představují tyto faktory: investiční náklady (čas – minimalizace trvání procesu, finance – náklady na infrastrukturu apod.), budoucí využití objektů a pozemků, politická podpora, kooperace s bankovními subjekty, environmentální stav. Avšak výsledky dokládají, že úspěšné regenerace lokalit brownfields nelze dosáhnout jen pouhým řešením environmentální otázky (podpora likvidace ekologických zátěží životního prostředí) (Lange, McNeil 2004, Dixon, Otsuka, Hirokazu 2011). Částečně podobné tvrzení zastávají autoři Frantál et al. (2013), kteří avizují, že existence kontaminace a rozsáhlá velikost brownfields nemusí být rozhodující bariérou pro úspěšnou regeneraci v případě, že se oblast nachází v atraktivní lokalitě a nedisponuje složitými vlastnickými vztahy.

Autoři Dixon, Otsuka, Hirokazu (2011) při srovnávání regenerace dlouhodobě opuštěných brownfields v Anglii a Japonsku dospěli k závěru, že důležitých faktorů úspěchu jejich regenerace je celá řada (viz obr. č. 1). Bylo vymezeno sedm aspektů:

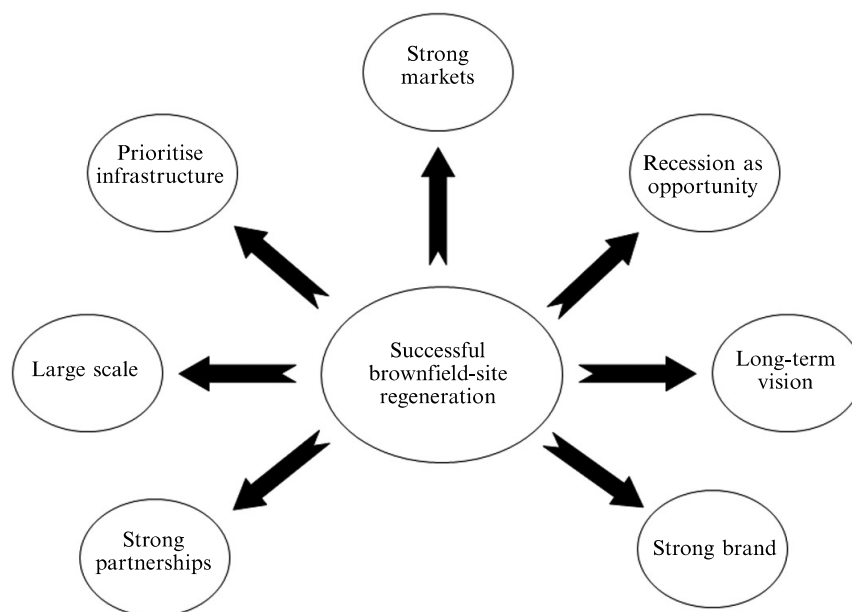
- silné partnerství – spolupráce veřejného a soukromého sektoru, společně se dá lépe čelit rizikům,
- rozsáhlost projektu – velké měřítko,
- důležitost infrastruktury,
- udržitelný trh,
- recese jako příležitost – ceny nemovitostí klesají a to se stává obchodní příležitostí a novým impulsem,
- dlouhodobá vize – neztratit ji navzdory tržním cyklům,
- silná značka projektu – silný „branding“ je žádaný, díky němu poté lze konsolidovat stávající podniky

(Dixon, Otsuka, Hirokazu 2011).

Všechny uvedené aspekty by měly být zastoupeny, pokud je usilováno o co nejlepší transformaci a regeneraci brownfields. Stejně jako Dixon, Otsuka, Hirokazu (2011) tak i Hersh (2012) zdůrazňuje důležitost faktoru trhu, kdy realizovaný projekt musí splňovat požadavky trhu a setkat se s poptávkou. Shoda mezi uvedenými autory nastává i v případě přístupu vlády. Hersh (2012) uvádí, že klíčovým faktorem úspěšné regenerace brownfields je i role vlády a státních institucí, kdy je důležité, aby vláda na všech úrovních přistupovala k regeneraci proaktivně a poskytovala např. vládní úvěry, granty, další finanční mechanismy,

zajišťovala infrastrukturu. Partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem vnímají Dixon, Otsuka, Hirokazu (2011), Hersh (2012) jako jeden z klíčových faktorů zdárné regenerace města.

Obr. č. 1: Faktory úspěchu při regeneraci opuštěných lokalit brownfields



Zdroj: Dixon, Otsuka, Hirokazu (2011)

Na rozdíl od Dixon, Otsuka, Hirokazu (2011), kde lokalizační faktory nehrají tak významnou roli (až na dostupnost infrastruktury popř. rozsáhlosti projektu), tak např. autoři Frantál et al. (2013), Frantál et al. (2015), Lange, McNeil (2004), Osman et al. (2015) zdůrazňují významnost polohy v rámci sídelních, infrastrukturních, aj. systémů. Frantál et al. (2013) vymezují tři základní úrovně, které ovlivňují vývoj a regeneraci brownfields (mezo úroveň představuje právě lokalizační faktory):

- makro úroveň – obecné faktory – úzce spjaté s politickou, ekonomickou, sociální situací v daném státě (legislativa, strategie, dostupnost informací, daňové úlevy, dotační tituly, apod.),
- mezo úroveň – lokalizační faktory – charakteristika a atributy místa (geografická poloha, dopravní napojení, sociální kapitál, ekonomický potenciál apod.),
- mikro úroveň – specifické faktory (velikost, kontaminace, majetkové poměry, kvalita a počet budov apod.).

Na základě uvedeného rozčlenění na úrovně a dále na konkrétní faktory Frantál et al. (2013) avizují, že nelze jednoznačně uvést, které konkrétní faktory z jednotlivých skupin a úrovní jsou nejdůležitějšími při procesu regenerace, uvedené faktory a jejich úrovně lze spíše chápat jako otevřený navzájem provázaný systém.

V jiném výzkumu Frantál et al. (2015) uvádějí, že poloha brownfields v rámci městského celku a napojení na dopravní infrastrukturu jsou klíčovými faktory ovlivňující jejich úspěšnou regeneraci. Z jejich výzkumu taktéž plyne, že většina úspěšně regenerovaných brownfields se nachází ve vnitřních částech velkých měst, které disponují vysokým ekonomickým potenciálem a rychlou návratností investic developera. S tím souvisí především developerské kancelářské a obecně komerční projekty vznikající v centrálních polohách měst či ve vnitřních částech měst (Temelová 2006). Developer za účelem zhodnocení vložené investice často vsází na dobrou polohu (např. městské centrum, vnitřní město), jelikož centrální poloha může přilákat potenciální zákazníky, mimo jiné je poloha pro firmy progresivních služeb významným měřítkem prestiže (Temelová 2006). Právě developerské projekty v podobě kancelářských komplexů napomohly k oživení bývalých průmyslových areálů ve vnitřní části měst transformací nevyužitých či opuštěných oblastí do funkčních a ekonomicky prosperujících celků (Sýkora 2007).

Obecně lze říci, že specifické parametry (fyzický stav, rozsah zastavěné půdy apod.) s výjimkou kontaminace nejsou tak významné na rozdíl od faktorů spojených s polohou, atraktivitou pro investory a návratností investic, tržní cenou pozemků a dostupností finančních pobídek (Frantál et al. 2015). Osman et al. (2015) uvádějí, že blízkost dopravní infrastruktury (železnice), podpora místní samosprávy, dekontaminace, potenciál pro komerční využití a možnost využití dotačních zdrojů jsou klíčovými faktory při regeneraci brownfields. Významnost faktorů výhodného dopravního napojení (železnice, letiště) a blízkost městského centra potvrzují i autoři Lange, McNeil (2004), kteří uvádějí, že brownfields v USA nacházející se v těchto polohách jsou regenerovány rychleji.

Mezi další faktory vedoucí k úspěšné regeneraci brownfields lze zařadit i měkké faktory jako kvalitu a udržitelnost projektu, místní zapojení a spolupráce všech aktérů (politici, investoři, veřejnost) (Frantál et al. 2015). Právě nevhodný politický přístup, nedostatečná podpora a spolupráce společně s nízkou poptávkou a zhoršujícími socio-ekonomickými determinantami mohou přinést neúspěšný výsledek regenerace brownfields.



Faktorů ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields je celá řada. Uvedení autoři většinou zmiňují kombinace prvků vedoucí ke kladnému výsledku. Faktory se mohou lišit v závislosti na odlišném geografickém a institucionálním prostředí, zkušenostech a přístupu konkrétních aktérů.

## **2.4 Koncepty organizace governance**

Následující podkapitoly se věnují vymezení governance, jeho vývoji a fungování, kdy dochází ke změně organizace celého systému vládnutí a transformaci role veřejného sektoru a občanů a jejich vzájemné interakci. Dále jsou nastíněny přístupy „bottom up“ a „top down“ v kontextu územního plánování fungující na rozdílných principech a uplatňující se na různých úrovních.

### **2.4.1 Governance**

Obnova měst a zásahy do fungování městských systémů ve své podstatě úzce souvisí s formou správy a řízení města. Od 70. let 20. století dochází k postupné přeměně charakteru veřejné správy ve vyspělých zemích západní Evropy s cílem v procesu subsidiarizace předat kompetence na co nejnižší, ale stále efektivní úroveň rozhodování a zapojit do něj veřejnost. Governance je vymežován celou řadou významů, ale převážně jde o řízení a proces vládnutí jako takový. Paproski (1993) uvádí, že pojem governance představuje procesy interakce mezi veřejným sektorem, občanskou společností a dalšími aktéry. Governance je často zaměňován za government, který představuje konkrétní orgány, tvořící a implementující zákony, což dokládá, že pro některé skupiny lidí tyto rozdílné pojmy znamenají to samé (Harpham, Boateng 1997).

Podstatnou charakteristikou nové formy governance je např. změna formy vládnutí od monocentrického stylu na polycentrický, kde se do hry dostávají i další aktéři, kteří napomáhají vzniku veřejné politiky, dále dochází k decentralizaci pravomocí vlády na nižší samosprávné územní jednotky či k rozvinutí nových typů vztahu síťového charakteru (Kernsbergen, Waarden 2004 cit. podle Bernard 2011, s. 41).

Governance má dvě formy: vykonávací, kam spadá správa veřejného sektoru, právní rámec, ekonomický liberalismus a pravomoc tvořit politiku a poskytovat služby a reprezentační formu, kterou si lze představit např. jako transparentnost, odpovědnost, sociální spravedlnost, lidská práva (Harpham, Boateng 1997). Obě dvě formy jsou stejně

důležité a nelze jednu z nich vynechat. Stejně tak je v rámci dobře fungujícího governance důležité prosazování demokracie a sociální spravedlnosti a nejen ekonomického růstu (Harpham, Boateng 1997).

Batley (1992) odmítá představu vládního monopolu při řešení a definici problémů, kdy je pro vládu nejvýhodnější cestou začít plnit analytickou, politickou a manažerskou roli více než technickou, kterou plnila doposud. Tyto role ale vyžadují potřebné znalosti a dovednosti, přičemž regiony, města, obce vykazují dostatečný příjem a přilákají dovednosti, které jim umožní samostatněji fungovat v menší závislosti na státu. (Harpham, Boateng 1997).

Governance v nižších úrovních samosprávných územních jednotek nabyl postupem času větší roli, jelikož role urbanizačních tendencí v průběhu našeho vývoje sílí, přičemž dalšími důležitými elementy posilování role měst je jejich rostoucí ekonomický význam a s tím související budování a fungování institucí (Střeň 1992). Vlivem decentralizace a uplatnění principu subsidiarity získaly nižší celky větší pravomoci a staly se samostatnými samosprávnými jednotkami v rámci národního systému. Governance na jakékoli úrovni není pouze o samotném výkonu veřejné moci, ale i o rozšíření významu ve smyslu dalších forem kolektivního rozhodování (formálního či neformálního) a jiných participačních tendencích (Harpham, Boateng 1997).

Obce a města, jakožto samosprávné celky a zároveň i další aktéři, disponují různými pravomocemi, které mohou uplatnit i v rámci územního rozvoje a samotné regenerace města. Obnovu města a jeho částí mohou samosprávné celky nastartovat vyhotovením a následnou realizací strategických aj. plánů, transformačních studií, ale i spoluprací s dalšími aktéry, ať už se soukromými subjekty (investory, developery – PPP a různé formy spoluúčasti) a samozřejmě také veřejností (obyvatelé, odborná veřejnost, občanské sdružení a spolky).

## **2.4.2 Vývoj modelů a fungování governance**

V průběhu vývoje společnosti dochází k postupné změně fungování a organizace celého systému vládnutí. Dochází především k transformaci rolí veřejného sektoru a občanů, jejich přístupů a zájmů a vzájemným interakcím. Přirozený vývoj systému vládnutí sledují autoři (Denhardt, Denhardt 2000, McCourt 2013, Osborne 2006, Robinson 2015) od typu Old public administration se silným až regulatorním přístupem veřejného sektoru až po New public services s dominantní pozicí občanského sektoru (tab. č. 1). Základní rysy „Old public administration“ vychází z byrokratického modelu založeného na principech hierarchie

a meritokracie (Robinson 2015). Jedním z charakteristických rysů tohoto přístupu je centralizované řízení, nastavení pravidel a oddělení implementace a tvorby politik (Osbourne 2006). Systém funguje i na funkční dělbě práce a hierarchii úkolů ale i osob (McCourt 2013).

Tab. č. 1: Modely fungování veřejné správy

<b>Přístupy</b>	<b>Old Public Administration</b>	<b>New Public Management</b>	<b>New Public Governance</b>	<b>New Public Service</b>
<b>Role veřejné administrativy</b>	veřejná administrativa jako poručník	veřejná administrativa jako manažer	veřejná administrativa jako partner	veřejná administrativa jako subjekt
<b>Typ interakce</b>	delegování	působení	spolupráce	občanské donucování
<b>Role občanů</b>	občané jako voliči	občané jako klienti/zákazníci	občané jako partneři	občané jako vlastníci

Zdroj: Denhardt, Denhardt 2000, Osborne, 2006

Old public administration je založen převážně na „top down“ přístupech, kde mají občané jen minimální vliv na politických rozhodnutích (Robinson 2015). Naproti tomu New public management je založen více na demokratických přístupech. Vznikl jako reakce na slabé stránky Old public administration v přizpůsobování se požadavkům nového konkurenčního tržního hospodářství (Robinson 2015). New public management vychází ze zkušeností s vedením soukromého sektoru, cílem je snížení nákladů a zvýšení celkové efektivity a celkové snížení byrokracie (Osborne 2006). Stejně jako předchozí model, New public management má charakter převážně „top down“ (Robinson 2015), ale zároveň omezení činnosti veřejné správy ve prospěch podnikatelského řízení, občané zde zastávají roli „zákazníků“ (Denhardt, Denhardt 2000).

Dalším zcela odlišným modelem je New public governance, který je založen na principu partnerství a nutnosti vzájemné důvěry jednotlivých aktérů (Osbourne 2006). Veřejná sféra je pouze jedním z mnoha aktérů a stran, kdy vystupuje především v roli facilitátora a koordinátora. New public governance je založena na přístupu „bottom up“ na rozdíl od předešlých modelů.

Posledním modelem je New public services, který navazuje na New public governance. New public services je založen na demokratických principech a přístupech „bottom up“ (Robinson 2015), aktivitě a iniciativě občanů, s otevřeným a odpovědným přístupem ze strany veřejného sektoru, který se snaží pomoci občanům plnit společné zájmy (Osborne 2006,

Denhardt, Denhardt 2000). Veřejná sféra má za úkol realizovat veřejný zájem občanů, který je v zájmu celé společnosti, nikoli v zájmu jednotlivých jedinců (Denhardt, Denhardt 2000).

Z tabulky č. 1 je zřejmé, jakým způsobem se mění role veřejné sféry a občanů. Postavení občanů posiluje v průběhu vývoje jednotlivých modelů, od občanů postavených do role voličů v modelu Old public Administration, přes tržně orientované přístupy stavící občany do role zákazníků u New public management, dále rovnocennou postavení občanů jako partnerů u New public governance až po jejich dominantní postavení v modelu New public services. Právě role veřejného sektoru a diskuse mezi všemi aktéry, veřejnou sférou, soukromými subjekty (developery) a veřejností, tedy uplatnění principu New public governance, je předmětem studia v této práci.

### **2.4.3 Změna společnosti a pojetí územního plánování**

Restrukturalizace v 70. a 80. letech a následná transformace částí měst prostřednictvím velkoplošných a často velkolepých projektů se v západních zemích stala jedním z řešení – novou politikou rozvoje města, kde se toto jednání stalo prostředkem k dalšímu přilákání investic a posílení konkurenceschopnosti daného místa (Swyngedoun, Moulaert, Rodriguez 2002). Tyto politiky se nejprve promítly do územního plánování. Lze konstatovat, že od 70. let 20. století se územní plánování stává především politickou záležitostí (Pissourios 2014). Vznikají nové strategie rozvoje měst zaměřující se na problematiku územního rozvoje týkající se právě starých nevyužitých areálů, obnovy zchátralého rezidenčního fondu či efektivnějšímu a kapacitnějšímu dopravnímu řešení. Právě tyto strategie jsou více či méně prosazovány jednotlivými politickými zástupci na různých úrovních veřejné správy. Rozdílné modely politik územního rozvoje disponují odlišnými perspektivami v závislosti na vládní úrovni a charakteru jednotlivých států, jsou zde aplikovány odlišné řešení, do nichž vstupují aktéři s různými zájmy (Dowding 2001).

Vlivem deindustrializace, globalizace, zvyšujících se nákladů na pracovní sílu apod. se problém deprivace částí města zvětšuje, a proto např. ve Velké Británii došlo v 80. letech 20. století k většímu zásahu ze strany veřejného sektoru, který se prostřednictvím investic např. do infrastruktury lokalit brownfields snažil nalákat soukromé investory a tím podpořit trh (Carpenter 2014). Britské veřejné investice se díky realizovaným krokům úspěšně vrátily (Carpenter 2014). Dalším důležitým legislativním krokem v 80. letech 20. století ve Velké Británii bylo zavedení práva „right to buy“, které přinášelo nájemníkům zvýhodněnou

privatizaci bytových prostor (Jones, Evans 2008). Mimo jiné došlo i k omezení práva aktérů procesu regenerace města a rychlejšímu projednávání ze strany státních institucí, a v důsledku toho došlo ke zrychlení celého procesu regenerace města (Hall, 2013).

Postupná změna pojetí územního rozvoje je zapříčiněna právě i přeměnou společenských postojů západní společnosti. Ta se díky rychlému poválečnému vývoji doprovázeným strukturálními změnami transformovala zásadním způsobem v ekonomickém, politickém i sociálním hledisku (Rabušic 1990). Velká ekonomická výkonnost západních států spolu s demokratickým rozvojem zapříčinila proměnu z industriální na postindustriální společnost, kdy postupně došlo k zásadním změnám v životních orientacích a hodnotách (Rabušic 2000). Dle Inglehart (1977) se změna hodnot projevila jako transformace priorit z materialistických, které jsou reprezentovány např. preferencí ekonomického růstu a prosperity k postmaterialistickým, kterými jsou např. občanská participace na vládních rozhodnutích či možnost seberealizace. Menší důraz na materiální aspekty života je zapříčiněn socioekonomickými změnami plynoucími především z ekonomické prosperity a absence celosvětového válečného konfliktu (Inglehart 1977). Změny hodnot ve společnosti se výrazně projevují v institucionální rovině a politické oblasti (Waisová 2010).

#### **2.4.4 Top down a Bottom up přístupy**

Z hlediska teoretického rámce je nutné odlišit přístupy „top down“ a „bottom up“. Přístup „top down“ začíná u závazných politických rozhodnutí a rozsahu jejich dopadu, souvisejících opatření a způsobu implementace v čase (Sabatier 1986). Základními a nutnými podmínkami pro efektivní implementaci stanovených záměrů jsou například jasně definované a konzistentní cíle, legálně strukturovaný implementační proces zaměřený na cílové skupiny, podpora ze strany zainteresovaných skupin a také přítomnost funkčních implementačních úřadů a schopných pracovníků (Sabatier, Mazmanian 1979). Tento přístup směřuje od shora – politického rozhodnutí směrem dolů, kdy v případě územně-plánovací problematiky jde o proces vypracování dokumentu, následné projednání a schválení. Prostřednictvím tohoto přístupu je odborníky a dále politiky definován celkový rámec, struktura pro dosažení daných cílů a jednotlivá pravidla regulace usměrňující požadovaný rozvoj. Proto je tento přístup v územním plánování označován jako regulativní.

V protikladu k předchozímu přístupu funguje „bottom up“ na opačném principu. Na počátku jsou identifikovány sítě aktérů zapojených do dané problematiky, kdy aktéři

definují své záměry, zájmy a cíle a na základě získání sítě kontaktů zapojených aktéru je hledán konsenzus (Hjern et al. 1978 cit. podle Sabatier 1978, s. 32). V souvislosti s územně-plánovacím hlediskem jde o přístup, kdy zapojení aktéři společně formulují hlavní cíle a úkoly územního plánování a koncepci rozvoje. Na tomto základě následovně vznikne dokument, který je dále schválen. Zjednodušeně lze tvrdit, že pokud jsou iniciátorem sami občané, jde o přístup „bottom up“, naopak v případě, že je iniciátor orgán veřejné moci, hovoříme o „top down“ (Agora 2006).

V územně-plánovací oblasti a způsobu rozhodování o jednotlivých otázkách územního rozvoje byl do 70. let 20. století upřednostňován princip „top down“, který vycházel z rozhodnutí politických reprezentantů, územních plánovačů apod., který fungoval na základě podobných priorit rozvoje ve společnosti. Společnost se ale postupem času mění, v 2. polovině 20. století sílí iniciativa, vůle a následně i možnost se spolupodílet na územně-plánovacích otázkách.

„Top down“ i „bottom up“ jsou různé přístupy, které mají rozdílné váhy, kdy princip „bottom up“ figuruje především na nižších (místních) úrovních, zato „top down“ naopak na vyšších úrovních (Pissourios 2014). Přístup „bottom up“ by díky aplikaci převážně na nižších úrovních neměl být považován za méně významný a vypovídající. Oba dva uvedené přístupy jsou důležité a jejich použití je vhodné pro odlišné situace, kdy je možné je uplatňovat pro různé úrovně distribuce moci mezi veřejnou správou a občany (Agora 2006).

Realita je však často opačného charakteru. Většina dnešních přístupů funguje na bázi „top down“, i když jsou prosazovány i participační aspekty (na základě „bottom up“ přístupu), a to převážně v západních zemích (Walloth 2012). I když není myšlenka participace místních komunit v územním plánování nic nového (od 50. let 20. st.) (Roy, Ganguly 2009), lokální demokratická participace a její mechanismy jsou často realizovány pouze formálním způsobem, což má za následek ještě větší posílení moci elit (Swyngedoun, Moulaert, Rodriguez 2002). I přes posilování koncepčního „bottom up“ přístupu v územně-plánovací oblasti, systém funguje převážně na základě regulativního principu „top down“.

## 2.5 Koncepty rozvoje města

V následujících podkapitolách jsou nastíněny základní koncepty ovlivňující rozvoj a fungování města. Od 2. poloviny 20. století se postupně vyvíjí koncepty Quality of Life (QOL), Udržitelné město, Smart City, které mají zřetelné dopady na plánování, fungování a rozvoj urbanizovaného prostředí. Uvedené koncepty jsou v podstatě navzájem provázané navazující přístupy vyvíjející se v čase (chronologicky).

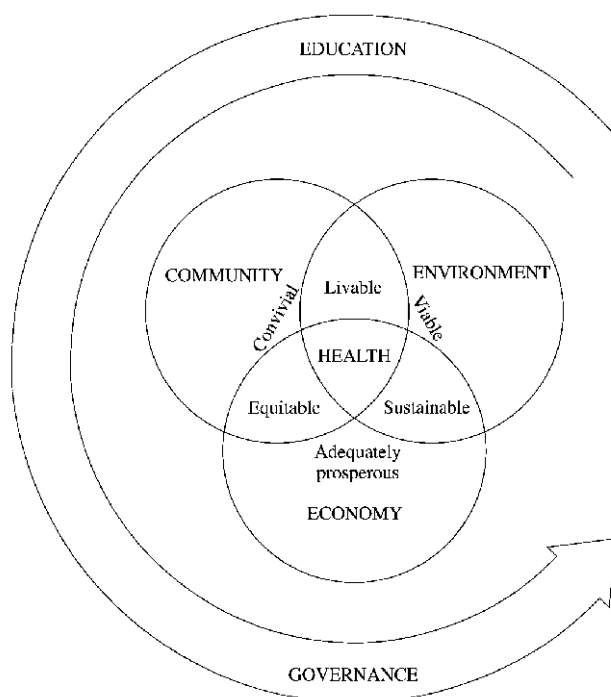
### 2.5.1 Quality of Life

Koncept Quality of life (QOL) je považován za silnou politickou koncepci, často využívanou na popis občanské spokojenosti ve spojení s rozdílným geografickým hlediskem (Myers 1988). Koncept QOL hraje významnou roli v přístupech rozvoje města, ale i v dalších souvisejících oblastech od 70. let 20. století. QOL je díky dlouhodobé perspektivě a zájmu o obecné blaho provázán s územně-plánovací oblastí (Myers 1988).

Massam (2002) si QOL představuje jako přitažlivost města a jeho příčiny, zároveň jako výsledek životních podmínek vnímaných jednotlivými občany a do jaké míry tyto podmínky splňují jejich očekávání. QOL je na občanské úrovni pozitivně či negativně spjat s úrovní např. dopravní situace, kriminalitou, pracovními příležitostmi, parkovými plochami apod. (Myers 1988). Massam (2002) avizuje, že QOL si lze představit jako veřejno-soukromý statek, který představuje vstup – příčinu i výstup – efekt, a se kterým by nemělo být zacházeno pouze jako s komoditou, která je vyráběna, distribuována a konzumována. Veřejné statky, které jsou pro QOL významnými složkami, zahrnují oblast zdravotnictví, vzdělání, infrastrukturu, záchranné složky ale i např. vládní složku samu o sobě (Massam 2002).

Úroveň QOL jakožto občanský blahobyt lze měřit prostřednictvím objektivního a subjektivního hlediska, kdy objektivní rovina představuje konkrétní aspekty prostředí a vychází ze sekundárních zdrojů dat, zato subjektivní hledisko představuje spokojenost jednotlivců, jakožto jejich postoje, názory, apod. vycházející z přímých rozhovorů aj. průzkumů (Maclare 1996 cit. podle Massam 2002, s. 173). Tyto dvě skupiny ukazatelů QOL si tedy můžeme představit ve dvou rovinách, kvantitativní a kvalitativní.

Obr. č. 2: Základní schéma indikátorů QOL



Zdroj: Hancock et al. (1999)

Hancock et al. (1999) předkládá, že rozmanitost ukazatelů QOL je enormní a že s ohledem na zdraví, osobní pohodu a celkový QOL je blaho jednotlivce závislé na funkčnosti komunity a celého systému, a to z hlediska spravedlivého rozdělení determinantů zdraví, možnosti participace ve společnosti či úrovně sociální soudržnosti. Na obr. č. 2 Hancock et al. (1999) ilustruje, že zásadní pro QOL, blahobyt a udržitelnou společnost je oblast prostředí (environment), hospodářství (economy) a společnosti (community), kde klíčovými aktéry a hybateli procesu je vzdělání a státní správa. V kontextu s regenerací brownfields by mělo docházet k posilování přístupů vedoucí k zvyšující QOL a to ve všech jeho aspektech.

### 2.5.2 Udržitelnost a udržitelné město

Nejen v důsledku hospodářského rozvoje souvisejícího s velkým objemem výroby, spotřeby, produkce odpadů ale i záboru dalších přírodních ploch, je nutné se zabývat otázkou udržitelnosti. Ovšem hospodářský a civilizační vývoj nemá z hlediska globálního pohledu – světa, ale i jednotlivých zemí trvale udržitelný charakter (Moldan 1996). Rozvoj vpřed však nemůžeme zastavit, ale společnost může vynaložit úsilí na eliminaci negativních externalit



(důsledků) a rozvoj rozumně usměrnit vhodně nastavenými pravidly. Za hnací síly nerovnováhy mohou být považovány především hospodářský a populační růst spjatý se zvyšující se poptávkou po energiích a dalších materiálech a s tím související rostoucí objem mezinárodního obchodu a dopravy (Moldan 1996).

V druhé polovině 20. století se společnost začala věnovat problematice udržitelnosti, která je spjatá s mnoha sférami lidského působení a tedy i s oblastí územního rozvoje. Od té doby bylo OSN uspořádáno několik mezinárodních konferencí věnovaných problematice udržitelnosti. Mezi nejvýznamnější události patřily: konference ve Stockholmu v roce 1972, dále v roce 1992 v Rio de Janeiro, v Johannesburgu v roce 2002 a v Rio de Janeiro v roce 2012 (Rio 20+). Z mezinárodních konferencí a jednání vzešla řada významných dokumentů (Agenda 21, Úmluvy o biologické rozmanitosti apod.) a vznikly další agentury či organizace zaměřené na související problematiku (OSN program pro životní prostředí UNEP v Nairobi). Existence organizací zabývajících se otázkou udržitelného rozvoje, jeho řešením a medializací problému je pozitivním krokem vpřed. Ale díky dobrovolnému hledisku, nevymahatelnosti, náročnosti (nejen finanční) řada států nevykonává doporučené kroky vedoucí k udržitelnému hospodaření. Výraz „trvale udržitelný rozvoj“ se stává moderním, často používaným avšak nebezpečným klišé a někteří uživatelé termínu ani neví, co znamená (Lele 1991). Udržitelným rozvojem je myšlen rozvoj, který nedevastuje životní prostředí a přírodu jako takovou, ale zároveň je umožněno uspokojit potřeby celé společnosti, aniž by byly ohroženy další generace (WCED 1987).

Udržitelný rozvoj se dotýká mnoha navzájem souvisejících oblastí. Počet obyvatel postupně narůstá a tím se zvyšuje i naše energetická náročnost, jelikož jsme orientováni na spotřebu a nebere dostatečně v potaz závažnost dlouhodobých negativních přímých i nepřímých důsledků na celou společnost. Spotřeba nerostných surovin, přelidnění, emise atd. a následné změny klimatu jsou silnými podněty pro vznik udržitelných městských koncepcí (Gehl 2010). Změna v rozvoji a fungování měst z neudržitelné na udržitelnější variantu je však nutným krokem (Kentworthy 2006). Klíčovými oblastmi změny by měly být především průmysl a doprava spojené s energetickou udržitelností, odpady a emisemi (Gehl 2010). Byly vytvořeny různé koncepce udržitelného fungování měst. Např. Kentworthy (2006) uvádí několik kritérií pro udržitelné a ekologické město, které by mělo být charakteristické např.:

- kompaktností výstavby se smíšenou funkcí,
- prioritou pěší, cyklistické a hromadné dopravy,
- vyšší kvalitou veřejných prostor,

- prioritou řízeného územního rozvoje města (fungující strategie),
- environmentálními technologiemi (odpady, voda),
- ochranou půdy a biologické rozmanitosti prostředí,
- ekonomickou výkonností města,
- sociálními, ekonomickými a environmentálními interakcemi.

Podobnou koncepci udržitelného města uvádí i Jepson, Edward (2010), kdy se s Kentworthy (2006) shodují např. na principu kompaktnosti města, otázce dopravy, veřejných prostor a ochrany přírody. Jepson a Edward (2010) dále zdůrazňuje důležitost dostupnosti bydlení pro všechny skupiny obyvatel (heterogenita), vytváření komplexních dopravních systémů, úspornosti budov, důležitost využití obnovitelných zdrojů, participaci občanů v otázkách rozvoje města a „prioritizaci“ zahušťování města před zábořem nových pozemků.

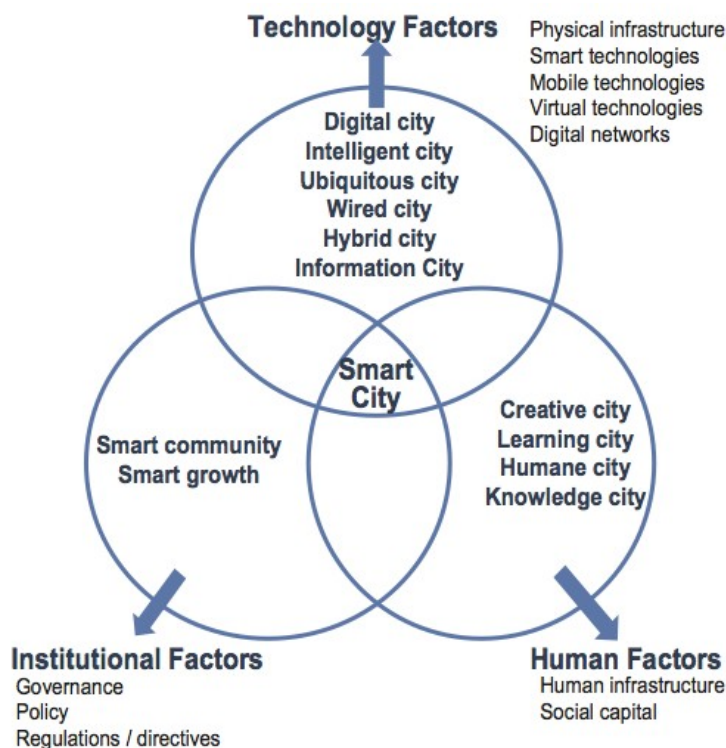
### **2.5.3 Smart city**

S koncepty udržitelného města souvisí i smart city. Tento koncept není příliš nový, ale v poslední době nabývá nový rozměr díky využití informačních a komunikačních technologií, které pomáhají budovat a integrovat problematické infrastruktury města (Nam, Pardo 2011). V odborné literatuře lze najít množství více či méně odlišných definic. V kontextu dnešních moderních měst se tedy objevuje široká škála městských diskurzů, jako chytré (smart), inteligentní, digitální, inovativní, tvůrčí či kulturní město apod., kde je velký význam kladen na technologické a informační aspekty s ekonomickými, politickými a socio-kulturními změnami (Hollands 2008). Jednotná definice smart city na mezinárodní úrovni chybí (Papa, Gargiulo, Galderisi 2013). Nejvíce citovaný zdroj (Hollands 2008) poskytuje následující vysvětlení termínu smart city, a to: za smart city můžeme označit městský systém, který prostřednictvím využití síťové infrastruktury cíleně pomáhá zlepšit ekonomickou a politickou efektivitu a umožňuje sociální, kulturní a urbanistický rozvoj. Počínaje 80. a 90. lety 20. století se s rozvojem informačních technologií začala šířit myšlenka o překonání hranice prostorové blízkosti a centralizované role města, což by přineslo do jisté míry dematerializaci městského systému, což se ale v následujících letech neuskutečnilo (Papa, Gargiulo, Galderisi 2013). Informační a komunikační technologie přinesly a s dalším vývojem přinášejí nové možnosti, ale do současnosti nelze hovořit o definitivním překonání prostorové dimenze městského prostoru a systému v důsledku užití těchto technologií.

Koncept smart city je nejčastěji budován na integrovaném přístupu. Smart city jako propojeného organického celku právě naopak nemusí být dosaženo pouze zvyšováním používání informačních a komunikačních technologií jednotlivých sektorů (Papa, Gargiulo, Galderisi 2013). V praktické rovině evropského kontextu se ale setkáváme především se zmíněným sektorovým přístupem (Papa, Gargiulo, Galderisi 2013). V problematice smart city je důležitý nejen integrovaný přístup, ale i způsob vedení a realizace zavádění chytrých řešení do městského „organismu“. Siegele (2012) předkládá dva příklady zavádění smart city přístupů ve dvou odlišných kontextech, na příkladu Abu Dhabí (ambiciózní metropole postavené na zelené louce), kde vše striktně vychází z konceptu „top down“ a naopak Amsterdamu, kde je vystižena podstata budoucnosti smart city díky fungování systému na „bottom up“ úrovni, kde jsou zaváděny moderní technologie provázané se společenským hlediskem (např. smart city webová platforma pro fungování a vytváření městských projektů).

Města mají nyní možnost s použitím pokročilých technologií čelit zásadním otázkám městských celků jako jsou např. problémy s dopravou, životním prostředím, chudobou (Dameri 2013). I když technologie hrají v přístupech smart city velkou roli, dalšími důležitými komponentami jsou institucionální a společenské faktory (Nam, Pardo 2011).

Obr. č. 3: Schéma komponent Smart city



Zdroj Nam, Pardo 2011

Schéma na obr. č. 3 představuje tři základní oblasti, které při vzájemné kooperaci tvoří průnik a prostor pro úspěšné fungování smart city. Každá z jednotlivých komponent se skládá z dalších klíčových oblastí, technologie zahrnuje chytré zajištění všech typů infrastruktury (různé typy fyzické infrastruktury, softwarová apod.), institucionální komponenta smart city představuje vhodné jednání ze strany veřejné správy, která svými kroky umožňuje růst ekonomických a sociálních systémů a vzájemnou kooperaci napříč sférami a mezi jednotlivými aktéry (viz obr. č. 3). Poslední komponentou je společenské hledisko, které shrnuje lidský kapitál, tedy nejen důležitost vzdělávání ale i podporu rozvoje kultury a kreativity (Nam, Pardo 2011).

Smart city koncept představuje celospolečenskou změnu především našeho přístupu a myšlení ke společnosti a veřejnému prostoru, kde žijeme, kdy cílem není pouze aplikace technologických řešení moderní doby, ale vytvoření a rozvíjení vzájemného vztahu mezi městským prostorem a člověkem (Bárta 2015). Důležité je tedy vnímat a přistupovat k smart city jako k velkému organickému systému, který se skládá z mnoha systémů nepracujících izolovaně, ale naopak provázaně (Nam, Pardo 2011). V posledních letech jsou tendence k zavádění smart city konceptů výraznější, ale mnohdy je problémem vize a představy převést do reálné roviny (Nam, Pardo 2011). Důležitým aspektem fungování smart city je uvědomění si důležitosti sociálního hlediska (sociální a lidský kapitál, jeho rozvoj a možnost podílení se na městském prostoru apod.). Moderní informační a komunikační technologie hrají signifikantní roli, ale bez vhodného spojení se společností nemusí efektivně fungovat.

Při regeneraci brownfields v urbanizovaném území by měly být postupně zohledněny všechny navzájem související přístupy. Je velmi důležité tyto poznatky co nejučinněji aplikovat nejen na fungující „bezproblémové“ městské prostředí, ale zohlednit a zahrnout tyto přístupy do regenerované části města, tak aby byl celý systém propojený, celistvý a funkční.

## **2.6 Územní plánování a jeho nástroje**

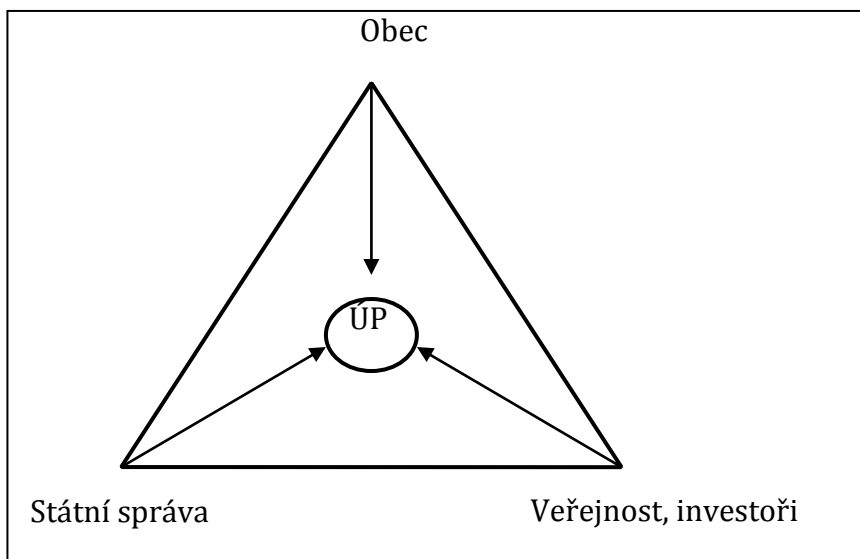
Hlavními úkoly a cíli územního plánování jsou dle zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18) vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území ve vztahu k přírodnímu prostředí, ale i hospodářskému rozvoji a uspokojení obyvatel s ohledem na budoucí generace. Územní plánování má dle tohoto zákona za úkol koordinovat veřejné a soukromé záměry změn v území a zároveň chránit veřejné zájmy, rozvíjet přírodní, kulturní, civilizační hodnoty včetně urbanistického, architektonického ale archeologického dědictví. „Územní plánování

má jako jediný komplexní rozvojový nástroj regulatorní charakter, tedy umožňuje obcím a krajům formou schválení dokumentu – územního plánu definovat podmínky dalšího územního rozvoje“ (Perlín 2010, s. 14).

Existuje nepřehledné množství městských, strategických, metropolitních plánů, rámců, strategií, vizí, které jsou klíčové pro rozvoj měst, kdy se společnost snaží najít určitou ekonomickou, ekologickou, sociální rovnováhu, která je často ovlivňována protichůdnými zájmy (Newman, Thornley 2005). Existence plánovací dokumentace hraje důležitou roli, ale ještě důležitější roli hraje, zda je daný dokument srozumitelný a funkční.

„Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje“ (183/2006 Sb., § 43). Hlavním úkolem územního plánu je především komplexní řešení funkčního a prostorového využití území, přičemž jeho úkolem není řešit majetkové nebo jiné závazky v území. Stanovuje koncepci rozvoje obce, ochrany hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a veřejné infrastruktury, vymezuje zastavěné území apod. (183/2006 Sb., § 43). Územní plán by měl být nástrojem, který má za úkol srozumitelně sdělovat společnou dohodu, názor a směr, jakým by se měla ubírat budoucnost města (Jehlík 2013). Definiuje podmínky dalšího rozvoje na základě předchozí dohody aktérů územního plánování: zástupců státní správy, samosprávy a zároveň i veřejnosti, soukromých subjektů apod. (Perlín 2010) viz obr. č 4.

Obr. č. 4: Schéma územního plánu jako dohody hlavních aktérů



Zdroj: Perlín 2010

Strategické plánování spadá stejně tak jako územní plán mezi strategické nástroje správy a rozvoje daného území, kdy jde o proces hodnocení stavu území a jeho možné budoucnosti, určení cílů rozvoje daného území a vypracování samotné strategie pro dosažení vytyčených cílů a postupů pro monitoraci výsledků (Půček 2009). Strategický plán by měl být klíčovým dokumentem dlouhodobého plánování, poskytující základní rámec o socioekonomickém směřování města veřejnému i soukromému sektoru (IPR 2016d) a jeho cíle musejí být vždy měřitelnými (Půček 2009). Časová posloupnost těchto dvou dokumentů, územního a strategického plánu, je považována za bezpředmětnou, protože ve většině případů jeden z dokumentů již existuje a plány by se měly navzájem respektovat, pro strategický plán jsou totiž nezbytné limity území (územní dokumentace – zdroj), a na druhou stranu územní plán by měl znát záměry využití území (např. strategický plán – zdroj) (Půček 2009). Autor uvádí, že vhodnou situací je vznik a provázání územního a strategického plánu navzájem.

Výskyt brownfields a jeho následná transformace spjatá s městskou regenerací by měla být zohledněna v obou dokumentech. V územním plánu mimo jiné musí docházet k vymezení zastavěné plochy, tedy zastavitelné plochy a plochy určené ke změně zástavby či k opětovnému využití znehodnoceného území (183/2006 Sb., § 43). Plány musí takové lokality vymezit (územní plán) a navrhnou, jakým směrem se má ubírat jejich budoucnost prostřednictvím ucelené a jasné vize. V důsledku tohoto mohou reagovat další aktéři, kteří se více či méně podílí na samotné regeneraci brownfields.

## **2.6.1 Role městského architekta**

„Činnost tzv. architektů měst (dále AM) se zejména v poslední době dostává do centra pozornosti jak z důvodů mnohdy chybějící koncepce rozvoje sídel a tlaku developerů, tak z hlediska rostoucího významu kvalitního řešení veřejného prostoru i z hlediska udržitelného rozvoje sídel obecně“ (Janatka, Zůna 2014, s. 26). Jakkoliv je role developera nepostradatelná, nelze odevzdat pouze do jeho rukou rozhodování o rozvoji a dalším směřování vývoje měst a jeho obyvatel (Žerava 2014). Nehledě k tomu, že v našem prostředí je síla ze strany developera či investora velmi výrazná a díky tomu dochází k prosazování jeho zájmů a mnohdy nevhodných řešení.

Je třeba si ale ujasnit za jakým účelem a s jakým cílem má AM fungovat, komu nebo čemu má sloužit, jaká má být jeho hlavní náplň práce a na jakých principech má být vykonávaná (Koubek 2014). V českém prostředí se mnozí autoři a architekti na této otázce neshodují, lze ale obecně shrnout některé výrazné body, ve kterých dochází ke shodě.

Architekt města by měl zastávat tyto funkce:

- garant dlouhodobých strategií města,
- partner stavebním úřadům v rámci územního rozhodování,
- organizátor územní přípravy předcházející ÚPD a měl by vést veřejnou diskusi se všemi aktéry,
- měl by popularizovat problematiku územního rozvoje města (Szentesiiová 2014).

Architekt města by měl fungovat ve spolupráci s následujícími subjekty a vykazovat uvedené činnosti:

- spolupráce se stavebním úřadem (např.: vydávání územních rozhodnutí o umístění staveb apod., vypracovává odborná stanoviska pro stavební úřady, kontrola dodržování závazné části ÚPD, zastává roli pořizovatele ÚPD, apod...),
- spolupráce se samosprávou (např.: poradenská činnost v oblasti ÚP, navrhuje vypsání urbanistických soutěží apod.),
- spolupráce s veřejností (např. předávání informací prostřednictvím přednášek, diskusí a prostřednictvím publikační činnosti),
- spolupráce s investory, projektanty, občany (konzultační hledisko) (Koubek 2014).

Role městského architekta či plánovače se zdá být nepostradatelnou, jelikož zde nejde pouze o izolovanou činnost, ale právě o spolupráci a součinnost s výše uvedenými aktéry. AM by se měl stát jakýmsi pojícím článkem ve fungování celého územně-plánovacího systému rozvoje města. Vyjma výčtu uvedených činností, které AM provádí v součinnosti s dalšími aktéry, je nutné zde uvést i další klíčové aktivity, které by AM měl zastávat „izolovaně“. Jsou jimi činnosti jako např. zpracování koncepčních a strategických materiálů, jednoduchých urbanistických a architektonických studií, územních rozvojových koncepcí týkající se oblastí veřejných prostranství, dopravy, infrastruktury apod. (Koubek 2014).

Postavení AM a jeho začlenění do současného aparátu je také důležitou otázkou. Mohlo by se zdát, že jde pouze o další „nabobtnání“ již složitého byrokratického aparátu (Žerava 2014). Ale rozhodování o funkčním a prostorovém uspořádání města, charakteru, směřování, rozvoji zděděných hodnot, spokojenosti lidí apod., se těžko realizuje v případě absence schopných a vzdělaných lidí ve vedení města (Žerava 2014). Z problematiky AM nevyvstává pouze otázka způsobu začlenění a fungování AM, ale i otázka fungování AM i v menších sídlech anebo jasné právní definice a podmínky týkající se fungování AM. Existují však vždy rizika např. riziko spojené s povinností města mít AM, kdy se toto jednání mine účinkem a místo dobrovolného zodpovědného chování, bude vystřídáno, ustanovením a povinností mít vlastního AM, který bude fungovat na formální úrovni (Žerava 2014).

AM by měl prokazovat určitou znalost území, identifikovat prvky lokální identity, rozlišovat hierarchii veřejných prostorů, chápat dané město jako celek, ve zkratce AM by měl podněcovat, nikoliv jen regulovat (Koubek 2014). AM jakožto úředník městské správy je postaven do nelehké role, jeho úkolem je snaha o usměrnění územního rozvoje a zároveň umožnění diskuse. Jeho činnost by měla být průnikem mezi koncepčními, ale i regulativními prvky jednání, neměla by však sklouznout pouze k jednomu typu.

AM hraje důležitou roli v rámci účinné regenerace města a jeho částí, jelikož by měl být iniciátorem vhodné transformace ve funkční a nijak „nedeformovaný“ systém. AM by v první řadě měl mapovat a shromažďovat informace o deprivovaných částech měst, v druhé řadě vynaložit energii pro potřebnou změnu, vytvořit vhodnou strategii zastávající mimo jiné i veřejné blaho či komunikovat se všemi aktéry.

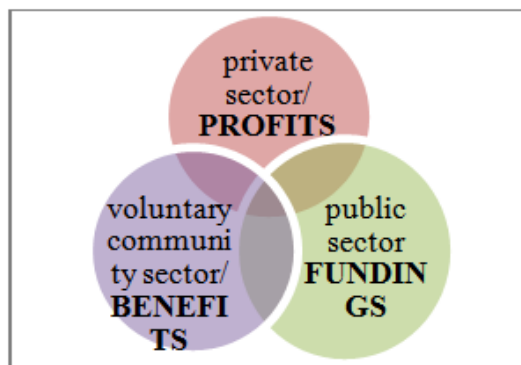
V Praze historicky od 60. let 20. století fungoval Útvar hlavního architekta hl. m. Prahy, na konci 20. století se transformoval do Útvaru rozvoje hl. m. Prahy, který se po roce 2013 proměnil do Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR). IPR jako hlavní koncepční útvar v oblasti architektury, urbanismu, rozvoje, tvorby a správy města Prahy (IPR 2017) by měl roli městského architekta zastávat a částečně ji plnit. Avšak není zcela jasné, jakou cestou by se měl ubírat rozvoj města. Jednotnou vizi rozvoje Prahy nemají političtí zástupci a v návaznosti na to ani odborné pracoviště. Město se zároveň postupně zbavilo množství pozemků, takže rozvoj některých významných rozvojových či transformačních celků nyní může pouze regulovat a nikoli významně ovlivnit.



## 2.7 Aktéři územního rozvoje a regenerace brownfields

Aktérů územního rozvoje a regenerace města je celá řada. Mezi klíčové subjekty patří orgány státní správy a samosprávy, vládní financované agentury, neziskové organizace a místní komunity a subjekty pocházející ze soukromého sektoru (McQuaid 2000). Velmi často jsou aktéři územního rozvoje rozdělováni do tří základních skupin na: veřejnou, soukromou a neziskovou. Výzkumná síť ENSURE (Exchange Network for Sustainable Urban Revitalization), zabývající se udržitelnou revitalizací měst, uvádí nejvýznamnější aktéry jako veřejnou-institucionální složku, lokální komunitu a organizace ze soukromého sektoru. Institucionální složku je tvoří političtí představitelé na národní, regionální, lokální úrovni, specializované státní agentury a poskytovatelé veřejných služeb (ENSURE 2009 cit. podle Akinsete 2012, s. 88). Druhou skupinu aktérů představují firmy ze soukromého sektoru jako developéři, investoři, vlastníci pozemků atd. a poslední skupinou jsou neziskové organizace, představitelé z řad místních rezidentů, pracujících či lidí žijících v blízkém okolí (ENSURE 2009 cit. podle Akinsete 2012, s. 88). Aktéři z jednotlivých sfér se odlišují především rozdílnou motivací, která je vede ke společné interakci a komunikaci a následné reálné činnosti (obr. č 5).

Obr. č. 5: Důvody motivace a participace aktérů v procesu městské regenerace



Zdroj: Bevilacqua, Calabro, Maione 2013

Veřejný sektor (samospráva a státní správa) představuje významného aktéra, který stanovuje právní rámec prostředí, reguluje územní rozvoj, koordinuje aktivity a komunikuje s ostatními aktéry územně-plánovací problematiky atd. V širším kontextu je hlavním a zcela zásadním úkolem veřejného sektoru hájit a prosazovat zájmy svých občanů (Lange, McNeil 2004), kdy v případě územního rozvoje hraje veřejný sektor klíčovou roli např. při zajišťování a poskytování veřejného vybavení a infrastruktury (Nappi-Chaulet 2006).

Forma politik a přístupů k územnímu rozvoji a regeneraci města se mění v čase v závislosti na změnách ve společenských systémech. Role jednotlivých aktérů vychází z celkového pojetí a fungování státu a trhu, kdy např. Heurkens (2009) zdůrazňuje rozdíl ve fungování systémů západní společnosti a vlivu na územní plánování a rozděluje na Anglosaský a Porýnský – západoevropský model (viz tab. č. 2). Heurkens (2009) uvádí, že postupně dochází k omezení vlivu a přístupů ze strany veřejného sektoru v případě západoevropského modelu prostřednictvím politik územního rozvoje, kdy je relativně jednoduchý a jednostranný přístup ze strany veřejné sféry nahrazen různými přístupy a zapojením dalších aktérů s méně pevnými vazbami.

Tab. č. 2: Anglosaský a Porýnský model a jeho přístupy k územnímu plánování

aspekty	Anglosaský model	Porýnský (západoevropský) model
<b>role veřejného sektoru (na centrální úrovni)</b>	méně regulací, investice	regulace, vize, investice
<b>role veřejného sektoru (na lokální úrovni)</b>	reaktivní	aktivní
<b>role soukromého sektoru</b>	aktivní: iniciativa, investice	reaktivní: realizace
<b>principy územního plánování</b>	řízení rozvoje	restriktivní
<b>proces rozhodování</b>	vyjednávání	konsenzus
<b>organizace</b>	projektově orientované	orientované na spolupráci
<b>management</b>	projektově orientované	procesně a produktově orientované

Zdroj: Heurkens 2009

Role soukromého sektoru je postupem času aktivnější, zatímco přístup veřejného sektoru na lokální úrovni je spíše „reaktivního“ charakteru, kdy dochází právě ze strany veřejného sektoru na nižších úrovních k vlastnímu omezenému jednání v procesu rozhodování v územně-plánovacích otázkách a spíše vytváření vhodných podmínek (Heurkens 2009).

Regenerace města je dlouhodobý proces a i přes časově omezené působení politických reprezentací, je důležité stanovit priority a územně-plánovací cíle a s nimi počítat v městských strategiích (Nappi-Chalet 2006). Političtí představitelé jsou podle Falleth, Hansen (2011) ale jen částečně zapojeni do plánování jako takového, jejich role jsou v komisích a výborech v rámci místních vládních struktur, což je v souladu s konceptem New Public Management, kdy političtí zástupci vytvářejí širší regulační rámec a naopak úředníci spravují a implementují územně-plánovací rozhodnutí.

Soukromý sektor v podobě developera, investora, vlastníka pozemků apod. je klíčovým aktérem v procesu městské regenerace. Jeho činnost je v první řadě tržně orientovaná. Investice developera do projektů vedoucí k regeneraci fyzického stavu města nejsou likvidního charakteru, je zde vyšší míra nejistoty vzhledem k proměnlivosti trhu a poptávky a z tohoto důvodu developeři jako kompenzaci za vyšší rizikovost počítají s odpovídající návratností včetně prémie (Nappi-Choulet 2006). Proces regenerace města představuje rozsáhlé finanční investice, a tedy i z těchto důvodů dochází ke vzájemné spolupráci mezi soukromým a veřejným sektorem v podobě partnerství (viz 2.8) či formou dotací a grantů. Autoři Adair et al. (2000), Nappi-Choulet (2006) uvádějí, že developeři a investoři ve většině případů nevyužívají grantových a dotačních možností. Finanční prostředky pocházející z veřejné sféry považují developeři za složité a ne příliš vhodné z důvodu časové náročnosti a komplikovaného byrokratického hlediska (Adair et al. 2000).

Neziskové organizace jsou charakterizovány specifickými kritérii: organizovaností, soukromým charakterem – institucionálně oddělené od struktur veřejné sféry, neziskovostí, samosprávností a dobrovolností (Hyánek 2011). V moderní demokratické společnosti představují neziskové organizace významnou roli, od participativních – kdy se občané aktivně podílejí na spolurozhodování (např. obce) a přebírají část odpovědnosti, přes roli servisní – kdy neziskové organizace poskytují určité typy služeb, které se nedostávají a které jsou jinak poskytovány státem (Rakušanová 2005). Mimo jiné mohou různé skupiny obyvatel prostřednictvím neziskových organizací vyjadřovat a chránit své zájmy, práva a potřeby, zkrátka neziskové organizace napomáhají vytvářet názorovou pluralitu (Rakušanová 2005). Neziskové organizace, ale i místní komunity jsou důležitými aktéry územního rozvoje. Význam zapojení veřejnosti – místních komunit má v čase rostoucí význam, kdy v případě regenerace města má zapojení místních komunit představovat záruku udržitelnosti a účinnosti nových projektů v městském prostředí, jelikož budoucí řešení bude vycházet ze společného konsenzu, zahrne a uspokojí i nároky komunity (Bevilacqua, Calabro, Maione 2013). Je třeba si ale uvědomit, že může dojít i k nejednotným preferencím uvnitř místní komunity, což může zkomplikovat situaci. Autoři Falleth, Hansen (2011) ale zdůrazňují, že místní komunita je nejslabším institucionalizovaným subjektem plánování, kdy tato skupina aktérů může postrádat schopnost, znalost atd. podílet se na stejném stupni jako státní a soukromá sféra, což může být zneužito např. soukromými subjekty k dosažení vlastního zájmu.

Analýzu vztahů mezi jednotlivými aktéry uvádějí např. Falleth, Hansen (2011). Postupně dochází k vývoji vztahů mezi aktéry a celým nastaveným prostředím, rozvoj a regenerace města je do značné míry ponechán síle trhu, kdy veřejná sféra koordinuje a nastavuje celé

prostředí územního rozvoje obecnými územně-plánovacím rámcem, podle kterého se soukromá sféra řídí a případně vypracovává bližší plány a projekty na rozvoj konkrétní části města. Falleth, Hansen (2011) vymezují skupiny aktérů: developery, politiky, místní organizace – komunity (neziskové a veřejnost), územně-plánovací aparát, kdy mezi těmito aktéry vznikají vzájemné ale komplikované vztahy. Hansen, Falleth (2011) identifikují pozitivní typ interakce mezi developerem a územně-plánovacím aparátem a municipalitami především v počátečních fázích územního procesu, kdy se tyto dva aktéři chtějí společně domluvit a vytvořit možné řešení. Naopak k negativním interakcím dochází později avšak mezi místními komunitami a politiky v podobě námitek a protestů Falleth, Hansen (2011). Autoři však upozorňují, že z uvedeného vztahu mezi developerem a veřejným sektorem vyplývá možné nebezpečí v podobě potenciálního přizpůsobování územně-plánovacích podmínek požadavkům trhu (soukromému sektoru).

## **2.8 Public Private Partnership a realizace projektů**

Význam pojmu Public Private Partnership (PPP) a jeho role se výrazně liší v mezinárodním měřítku, ale i v rámci jednotlivých zemí, systémů a konkrétních projektů (Bovaird 2004). Přes velkou rozmanitost forem PPP jde stále o stejný princip kooperace mezi jednotlivými aktéry. PPP lze obecně definovat jako smluvně uzavřenou spolupráci v tomto případě mezi veřejným a soukromým sektorem, jejíž výsledkem je zajištění financování, realizace, obnova a správa veřejné infrastruktury nebo poskytování veřejné služby (Čermák, Vobecká 2011).

Spolupráce mezi investorem a zástupci veřejného sektoru vnáší do rozvoje území ucelenější pohled a větší možnosti, jelikož investor poskytne finanční prostředky a veřejný sektor disponuje znalostí lokality v rámci celku a komplexní vizí (Jehlík 2013). Takový stav by mohl být jakýmsi ideálem. Ale v realitě často dochází k tomu, že veřejný sektor neposkytuje jasnou strategii či vizi rozvoje města, není si vědom lokálních hodnot a nechá se snadno ovlivnit a manipulovat silou investora či developera. I přestože se developer snaží o co nejvýhodnější podmínky z hlediska návratnosti vynaložených investic, zástupci veřejného sektoru by měli hájit zájmy komunity v souladu s hospodářskými a sociálními potřebami obyvatel (Lange, McNeil 2004). Veřejná sféra by se měla snažit o aktivnější a angažovanější přístup, kdy je nejprve identifikována příležitost (brownfields) a ta se následně realizuje pomocí soukromých aktérů (Swyngedoun, Moulaert, Rodriguez 2002).

Existuje mnoho typů a forem PPP. Na základě autorů Čermák, Vobecká (2011) uvádím tři základní typy uvedené spolupráce:

- „Build – operate – transfer“ (postav-provozuj-převěd'), kdy se soukromý sektor postará o stavbu a provoz a po skončení smluvních podmínek vše převádí do majetku veřejného sektoru,
- „Design – build – finance – operate“ (navrhni-postav-financuj-provozuj), kdy na základě kontraktu soukromá i veřejná zapojená strana realizuje vypracování projektu, stavbu, provoz a financování po předem učenou dobu, následně opět převádí na veřejný sektor,
- „Operation – maintenance“ (provozuj-udržuj), kdy je vlastnictví na straně veřejného sektoru, ale aktivity spjaté se správou a údržbou zastává soukromý aktér.

Ať už jde o jakýkoliv typ z výše uvedených, smysl a princip je obdobný. Veřejný sektor například disponuje pozemky, ale nemá dostatečné prostředky či zkušenosti, aby mohl větší projekty realizovat, díky podílu na vlastnictví firmy, která projekt realizuje, si zajistí dlouhodobé příjmy i kontrolu (Blažek, Uhlíř 2011).

Tato forma spolupráce s sebou přináší pozitivní ale i negativní stránky. Mezi výhody spolupráce formou PPP lze zařadit např.: veřejnou službu v rámci PPP je možné pořídit levněji, rychleji a v lepší kvalitě, projekt může realizovat i v situaci, kdy v rozpočtu není dostatek finančních prostředků a v neposlední řadě lze na projekty realizované takovou formou získat finanční podporu z fondů EU (Čermák, Vobecká 2011). Z hlediska financování, jakožto jednu z klíčových otázek, PPP přináší nové možnosti řešení problému omezených státních rozpočtů (Codecasa, Ponzini 2011). Na základě zmíněných pozitivních stránek věci se může jevit spolupráce v rámci PPP jako ideálním a univerzálním řešením pro realizaci revitalizace transformačních území. Mezi negativní stránky lze však zařadit: nákladnost a zdlouhavost přípravné fáze projektu, dlouhodobost z hlediska vytyčení a plnění smluvních podmínek, pro veřejný sektor (na rozdíl od soukromého) velký závazek vůči veřejnosti a dále také možný prostor pro netransparentní jednání a korupci (Čermák, Vobecká 2011). Vlivem socialistické minulosti v zemích střední a východní Evropy je celý systém státní správy a demokracie (na všech úrovních) poznamenán negativními pozůstatky jako nedostatkem důvěry, korupčním jednáním, nevelkou silou veřejného sektoru, nízkou individuální aktivitou ve veřejné oblasti apod. (Rink et al. 2012). Tyto faktory mohou způsobit, že v rámci spolupráce mezi veřejnou a soukromou sférou formou PPP je jedním z aspektů veřejného sektoru oslabena a také zde mimo jiné hrozí možnost

korupčního jednání mezi spolupracujícími stranami. Velká míra selektivity způsobená přerozdělováním pravomocí a snaha, aby se podílely všechny strany (kdy jde převážně o formální plnění než reálné zapojení) způsobuje, že celý proces je neprůhledný a často obchází tradiční demokratické principy (Swyngedoun, Moulaert, Rodriguez 2002).

Mimo předem jasně vymezeného rámce je důležitým faktorem úspěšné realizace také důvěra mezi aktéry (Codecasa, Ponzini 2011). V našem prostředí je to však obtížné, ať už z hlediska důvěry nebo například rovnocennosti a vzájemného respektu. Jak už bylo zmíněno, soukromý aktér disponuje financemi, zkušenostmi, kontakty apod., zato veřejný sektor může být znevýhodněn absencí zdrojů, schopných úředníků a odborníků. Mimo jiné chybí jasné politické rozhodnutí či rozvojové strategie, což přináší do určité míry nerovnocenné postavení mezi těmito aktéry. Soukromý sektor v podobě developera či investora je pro sebe schopen vyjednat lepší podmínky a naopak veřejný sektor hájící zájem občanů ustoupí od svých požadavků či je dokonce ani nepožaduje (např. vybudování určitého množství veřejných prostor apod.). Důvěra je důležitá nejen mezi přímými aktéry partnerství, ale i z hlediska vnímání spolupráce PPP veřejností. Díky netransparentnímu jednání nemusí být veřejností přijata. Změna ve způsobu chování a jednání celé naší společnosti společně s časem by mohla přinést pozitivní posun ve zmiňované problematice.

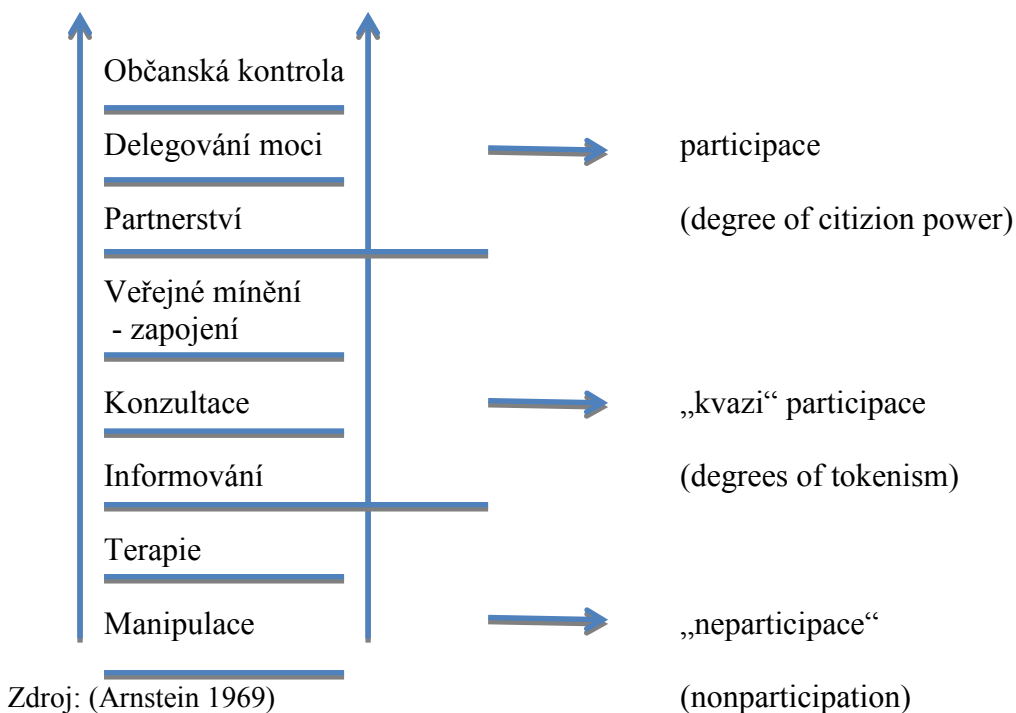
## **2.9 Participace veřejnosti**

Komunikace, spolupráce a možná kooperace všech aktérů územního rozvoje je důležitým krokem směřující k větší spokojenosti zúčastněných. V postsocialistických evropských státech je po roce 1989 městské a regionální plánování často zaměňováno s centrálním řízením a plánováním z bývalého politického a hospodářského útvaru a často odmítáno (Maier 2001). Společnost je do značné míry postižena minulým vývojem, kdy bylo centrálně řízeno téměř vše. Ale v posledních letech jsou na úrovni Prahy a jejích městských částí vidět snahy o participaci a zapojení veřejnosti například díky událostem, které organizuje Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR).

Proces participace pomáhá sladit názory všech účastníků územně-plánovacího procesu a zároveň pomáhá předcházet konfliktům mezi jednotlivými stranami (Arnstein 1969). Dle Maiera (2001) je při participaci v územně-plánovacím procesu nutná kombinace přístupů „top down“ a „bottom up“ a další kroky podpořené místní vládou. Za přínos participace je dle Arnstein (1969) považováno urychlení celého procesu, participace dále šetří lidské

i finanční zdroje, posiluje principy demokracie, transparentnost, odpovědnost a komunikaci, ale musí být podpořena volbou vhodných nástrojů a zapojení určitých osob obyvatel. Naopak špatná participace může mít mnohdy horší efekt než participace žádná (IPR 2015a). Příhodné institucionální prostředí a zapojení důležitých aktérů podpořené vhodnou metodou participace může vést ke kladnému výsledku. Volba metody záleží na náročnosti z organizačního, finančního a personálního hlediska (IPR 2015a). Arnstein (1969) vytvořila „participační žebřík, uvedla jednotlivé typy zapojení veřejnosti do procesu participace, které rozčlenila na tři základní druhy (nonparticipation, degrees of tokenism, degrees of citizen power) dle míry zapojení, které dále dělila (viz obr. č. 6).

Obr. č. 6: Schéma participačního žebříku podle Arnstein (1969)



„Pseudoparticipační“ typy aktivit se nacházejí ve spodní části žebříku a mají zakrýt spíše nerovné postavení a kompetence úřadu a občana, čím výše se na participačním žebříku ocitáme, tím je moc občanů silnější a dochází k větší participační aktivitě (Arnstein 1969 cit. podle Bernard 2011, s. 37). Při participaci je také důležitou otázkou hledisko času, kdy je možné participovat na počátku, v průběhu či na konci před definitivním rozhodnutím. U „top down“ přístupu je často přenecháván prostor pro participaci právě v poslední fázi procesu, kdy je předkládán v podstatě hotový projekt. Důležitá je proto co největší informovanost, jelikož většina nedorozumění plyne z nedostatku informací (Agora 2006). K participaci by

mělo docházet průběžně ve všech krocích, tak aby nedošlo k situaci, že jedna ze zúčastněných stran nabude dojmu, že je postavena před rozhodnutou, nezměnitelnou skutečností.

Důležitou otázkou participace je i motivace jednotlivých aktérů, kteří zastupují soukromý či veřejný sektor. K motivaci veřejnosti se vyjadřuje Stachová, Vajdová (2011) které uvádějí, že většina občanů nemá zájem podílet se na veřejném dění a že ve většině případů sice existuje určitý počet aktivních lidí, ale převážná část občanů se participačních aktivit účastní v případě, že se jich aktivita dotýká. Problematika motivace se však týká nejen veřejnosti, občanských spolků apod., ale i podnikatelů, investorů apod., jelikož je taktéž žádoucí, aby se i tyto strany podílely. Aktéři by v rámci participačních aktivit měli získat pocit spoluodpovědnosti, který bude vhodně podpořen i pro ně výhodnými podmínkami. V otázce motivace v případě občanské participace hraje důležitou roli vztah k danému místu – pocit sepětí s lokalitou, ale výraznou činnost vykazují i občané s negativní motivací, kteří odmítají vznik jakékoliv veřejné aktivity či nezbytné stavby v blízkosti jejich působení (Stachová, Vajdová 2011). Tento odmítavý postoj ke vzniku veřejně prospěšné stavby v okolí např. bydliště je označován zkratkou NIMBY (ze spojení „Never in my back yard“).

V českém prostředí není proces participace ukotven a zároveň chybí i jeho jasné vymezení (IPR 2015a). V rozporu s tímto tvrzením však česká nezisková organizace Agora (2015) zabývající se upevňováním demokratických principů ve společnosti uvádí, že za uplynulých 25 let existuje mnoho kladných příkladů fungování participačních přístupů a postupů v Česku. Na základě provedené analýzy participace v Česku (Agora 2015), je třeba uvést některé důležité skutečnosti týkající se participace v našem prostředí:

- český právní rámec participaci a její mechanismy nedefinuje, avšak zároveň jí také nebrání (např. v ohledu samostatné působnosti měst a krajů),
- ambivalentní postoj ze strany politických a správních institucí k účasti veřejnosti a jiných aktérů (participaci a otevřenost deklarují, ale zároveň považují zákonné požadavky na participaci za dostatečné a není v jejich zájmu s veřejností intenzivněji spolupracovat),
- s postojem veřejné sféry souvisí i fakt nedostatečné finanční podpory participace,
- vyskytuje se zde značná znalostní kapacita, ať už v podobě organizací či jednotlivců,
- dochází k prohlubování užívání participačních přístupů, ale zároveň k jejich roztržiténosti a také k nadužívání a někdy i zneužívání termínu participace,



- ke zneužívání participace dochází např., když jsou pod tlakem veřejnosti zahájeny participační procesy, avšak jsou voleny chybné metody či témata, načasování a na podstatná rozhodnutí nemá veřejnost a ostatní subjekty vliv,
- participace je ovlivňována politickými cykly a ochotou jednotlivých politiků,
- ačkoliv jsou k dispozici dílčí materiály o participaci, chybí její ucelená metodická podpora,
- nedostatek podpory a finančních prostředků vede veřejné autority spíše k formálnímu uplatňování participace související s omezenými znalostmi, motivací, kapacitami a důvěryhodností  
(Agora 2015).

Správnými kroky veřejné správy a postupným zpřístupňování jednotlivých územně-plánovacích otázek veřejnosti by se tato skutečnost mohla stále více zlepšovat a zapojení veřejnosti stále posilovat. Aktivní participace ze strany místních obyvatel by měla být základem demokratických přístupů moderní společnosti. Angažovanost veřejnosti často souvisí s mírou informovanosti a tedy i s tím, jestli se projekt daří prezentovat tak, aby byl vnímaný jako důležitý (Stachová, Vajdová 2011). Především v perspektivě regenerace a transformace měst jako součást nových urbanistických přístupů, kde je participace všech aktérů považována za klíčový faktor v problematice rozvoje města (Budd, Gottdiener 2005). Nové urbanistické přístupy by měly vycházet ze vztahu mezi komunitou a příslušným projektem, který bude realizován na základě participačního plánování (Fichman, Fowler 2003).

### 3 Metodika

Do empirické části diplomové práce byly použity dva základní zdroje informací: normativní zdroje dat a rozhovory s aktéry územního rozvoje. Jedním z nejdůležitějších normativních zdrojů práce byly územní a strategické plány města či městských částí, koncepční studie, manuály, urbanistické a architektonické studie, developerské projekty apod. Územně-plánovací dokumentace poskytla přehled minulého, stávajícího a budoucího funkčního vymezení území. Dokumenty byly volně k dispozici nebo byly poskytnuty osobně na vyžádání od jednotlivých aktérů územního rozvoje. Dále byla použita data z veřejně přístupných databází jako např. památkový katalog (Národní památkový ústav), výkresy územního plánu hl. m. Prahy (Institut plánování a rozvoje Prahy), katastr nemovitostí (Český úřad zeměměřičský a katastrální). V empirické části byla dále použita literatura, která se věnuje historickému vývoji území (knihy, mapy).

Druhým důležitým zdrojem dat byly polostrukturované rozhovory s jednotlivými aktéry územního rozvoje, které byly provedeny na jaře 2017 v období leden až březen. Rozhovory byly uskutečněny s lokálními představiteli veřejné (politické i úřednické), soukromé (developeři a investoři) a neziskové (spolky, iniciativy apod.) sféry. Rozhovory byly realizovány za účelem pochopení odlišných postojů a přístupů jednotlivých aktérů, útvarů z odlišných sektorů a přiblížení možného budoucího vývoje. Dalším tématem byly otázky ohledně vzájemné komunikace mezi aktéry ve vymezeném území (dochází-li ke spolupráci, kompromisu, rozporům, komunikační bariéře apod.).

Struktura rozhovorů se lišila dle jednotlivých zúčastněných stran (veřejné, soukromé a neziskové). Zástupcům z řad veřejné sféry byly pokládány otázky týkající se územně-plánovací dokumentace, dále identifikace problémových částí území a jejich možné řešení a dále také otázky zabývající se úrovní komunikace a mírou spolupráce se soukromým sektorem, neziskovými organizacemi a veřejností. Představitelé soukromé sféry byly dotazováni nejprve v rámci konkrétního územního záměru a rozvoje blízkého či vzdálenějšího okolí. Developeři a investoři dále odpovídali na otázky ohledně komunikace s ostatními aktéry územního rozvoje. Poslední dotazovanou skupinou byly neziskové organizace. Občanská veřejnost působící ve sdruženích, spolcích či iniciativách poskytla odpovědi a komentáře ke své činnosti, dále součinnosti a vztahům s ostatními celky (veřejnou sférou, neziskovými organizacemi, veřejností). Struktura rozhovorů a jednotlivá témata jsou uvedena v příloze č. 1 diplomové práce.

Účastníci rozhovorů byli zvoleni na základě přímé vazby k území a vymezené problematice např. z prostudované dokumentace, ze které vyplynulo, že jsou důležitými aktéry rozvoje vymezeného území. Respondenti pocházeli z řad zástupců neziskových organizací, představitelů developerských společností, místních politiků, úředníků a architektů. Účastníci rozhovorů byli kontaktováni emailem či telefonicky. V rámci rozhovorů byla použita i metoda „snowball“, kdy respondenti uvedli i další zainteresované aktéry a instituce.

V rámci šetření proběhlo 14 rozhovorů s 18 aktéry, jelikož některých rozhovorů se účastnili dva respondenti najednou. Délka polostrukturovaných rozhovorů se pohybovala v rozmezí

0,5-2 hodin. Někteří oslovení aktéři v rámci rozhovoru poskytli i materiály (studie, brožury, aj.) nebo umožnili prohlídku místa či objektu, které bylo pro pochopení problematiky a následné sepsání diplomové práce důležité. Všichni oslovení aktéři byli ochotni spolupracovat a poskytnout odpovědi pro účely zpracování diplomové práce. Po realizaci všech naplánovaných rozhovorů byly výpovědi převedeny do písemné formy, kde následně došlo k analýze a vyhodnocení postojů jednotlivých respondentů. S některými dalšími aktéry proběhla emailová komunikace, která sloužila jako doplňující zdroj informací. Seznam osob a jejich vztah k případovému území je znázorněn v tabulce č. 3.

Součástí práce jsou mapové výstupy (obr. č. 8, obr. č. 9, příloha č. 3), které byly zpracovány v prostředí softwaru ArcGIS 10 (ESRI). Byla použita databáze ArcČR 500 (ARCDATA PRAHA) a ortofoto ČR (ČÚZK).

Tab. č. 3: Vybraní aktéři územního rozvoje zapojení do rozhovorů

Aktéři	Oblast zájmů (popř. projekt)	Subjekt	Jméno	Pozice	Rozhovor/ email
<b>Soukromý sektor (developeři)</b>	Lofty Holešovice	České přístavy, a.s.	Ing. Jan Zákora	vedoucí přístavu Holešovice-Libeň	rozhovor
	Dock	Crestyl real estate, s. r.o.	Mgr. Petra Holubová, Bc. Veronika Gemeriová	vedoucí marketingového oddělení, marketingové oddělení	rozhovor
	Marina Island, Prague Marina	Daramis Management, s. r.o.	Mgr. Martin Vachek	jednatel firmy	rozhovor
	Palmovka Open Park (3, 4, 0)	Metrostav development, a.s.	Ing. Ondřej Buršík	obchodní ředitel	rozhovor
<b>Verejný sektor</b>	Hlavní město Praha	Institut plánování a rozvoje Prahy	Ing. arch. Luboš Křížan, Ing. arch. Tomáš Brázda	urbanisté a koncepční projektanti pro Prahu 7 a Prahu 8	rozhovor
	MČ Praha 7	Rada MČ Prahy 7	Ing. arch. Lenka Burgerová, PhDr.	Radní pro rozvoj	rozhovor
	MČ Praha 7	Odbor rozvoje	Ing. arch. Martina Fialová	vedoucí odboru	rozhovor
	MČ Praha 8	Zastupitelstvo, strategický rozvoj	MgA. Petr Vilgus, Ph.D.	zástupce starosty	rozhovor
	MČ Praha 8	Oddělení strategického rozvoje a MA 21	Bc. Iva Hájková	vedoucí oddělení	rozhovor
	MČ Praha 8	Oddělení architekta MČ	Ing. Iveta Zikmundová	vedoucí oddělení	rozhovor
<b>Neziskové organizace a další subjekty</b>	nezávislá iniciativa	o.s. 8jinak	Mgr. et MgA. Pavlína Kalandrová, Mgr. Věra Chmelárová	předsedkyně spolku, členka	rozhovor
	nezisková organizace	Arnika	Mgr. Michal Kříhohlávek, Ph.D.	koordinátor: Praha, město pro život	rozhovor
	občanské sdružení	Libeňský ostrov (LIOS)	Zdena Kopecká	předsedkyně	email
	občanské sdružení	Libeňský ostrov (LIOS)	Monika, Vladimír Tyslovi	zahrádkáři	rozhovor
	občanská iniciativa	Libeňský most nebourat, nerozšiřovat	Adam Scheinherr	zakladatel	rozhovor
	židovský hřbitov a synagoga	Židovská obec v Praze	Dita Šnajdrová	oddělení vnějších vztahů	email

## 4 Regenerace brownfields v Česku

V důsledku velkých ekonomických a politických změn ve 2. polovině 20. století vzniká v sídelní struktuře velké množství brownfields a společnost postupně reaguje na tyto změny vytvářením a aplikací politik na různých řádovostních úrovních se zapojením rozličných aktérů. Doležalová (2015) vymezuje základní trendy ve vývoji regeneračních politik v Česku, které lze identifikovat od 70. let minulého století: od roku 1970 jsou aplikovány především politiky hospodářské restrukturalizace, růstu a zaměstnanosti, od 1990 do 2000 se politiky soustředí na otázku životního prostředí a právě urbánní problematiku, kdy tyto přístupy pokračují i do dalšího období 2000-2010 s tím, že je zde zohledněno i hledisko rozvoje kultury. V současném období se urbánní politiky soustředí na udržitelný rozvoj s minimálním množstvím záboru nové půdy (Doležalová 2015).

V souvislosti s politikami týkající se regenerace brownfields na národní úrovni je nezbytné zmínit ekologické hledisko. Zákon č. 92/1991 Sb. o převodu státního majetku na jiné osoby souvisí s problematikou starých ekologických zátěží, jelikož se stát prohlásil za původce těchto znečištění vzniklých do roku 1989. Ale usnesení vlády č. 51/2001 vymezuje, že ekologické závazky se převádějí na nabyvatele privatizovaného majetku a pouze ve výjimečných situacích (viz usnesení č. 51/2001) může dojít ke zvýhodněným podmínkám. Regenerační přístupy a řešení otázky opuštěných a nevyužitých budov jsou předmětem zájmu až po pádu socialistického režimu a mnohdy až s desetiletým zpožděním.

Za jeden z prvních výrazných případů regenerace brownfields je považována transformace pražského centrálního Smíchova. Zahraniční investoři zde zrealizovali od roku 1996 hned několik projektů např. Hotel Mövenpick, Zlatý Anděl, na místě bývalých Ringhofferových závodů zábavní a nákupní centrum Nový Smíchov atd., čímž výrazně změnili charakter dříve industriální čtvrti z fyzického i morfologického hlediska zástavby i po stránce změny funkčního využití prostoru a charakteru sociálního prostředí (Temelová, Novák 2007). Regenerace centrální části Smíchova – Anděla je spíše spontánního charakteru vzniklá z lokálních potřeb a možností regenerace města. Není výsledkem regeneračních politik v pravém slova smyslu jako např. podle Roberts (2000) (viz kapitola 2). Hlavní iniciativu a motivaci zde převzali zástupci soukromého sektoru, developerské a investorské subjekty. Významným dokumentem na úrovni veřejných institucí byla Strategie regenerace brownfieldů, kterou v letech 2003-2004 pro agenturu CzechInvest (státní příspěvková

organizace MPO ČR) vypracovala skupina českých i mezinárodních poradenských firem financovaná z programu PHARE, která se mimo jiné snažila aplikovat zkušenosti s regenerací brownfields z Velké Británie do českého prostředí (Grulich, Gargoš 2009). Tyto kroky odstartovaly další výraznější aktivitu zabývající se problematikou brownfields. Nejprve vznikla hlavní strategie – Národní strategie regenerace brownfieldů (2008), dále byly vytvářeny různé programy a operační programy jednotlivými ministerstvy na podporu regenerace brownfields, databáze sloužící k evidenci a monitorování brownfields a došlo k zapojení dalších aktérů z veřejné i soukromé sféry.

#### **4.1 Územní plán Prahy a regenerace brownfields**

Územní plán hlavního města Prahy byl pořízen Úvarem rozvoje hl. m. Prahy (ÚRM) stanoveným postupem na základě stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a schválen usnesením zastupitelstva v roce 1999 (č. 10/05) a vešel v platnost v roce 2000. V souvislosti s regenerací brownfields platný územní plán (z roku 1999) vymezuje 15 velkých rozvojových území (VRÚ) v Praze, na jejichž území byla uvalena stavební uzávěra (vyhláška č. 33/1999) a které představují klíčový význam pro budoucí rozvoj. Tyto lokality jsou chápány v různé míře více či méně jako rozsáhlé, nevyužité pozemky a objekty – brownfields, které by měly být rozumně a postupně transformovány v rámci městského prostředí. Tento přístup identifikace hlavních rozvojových ploch v rámci města je v souladu se strategiemi a postupy popisovanými v (západoevropské) literatuře, kdy pozemky typu brownfields jsou dále upřednostňovány při územním rozvoji před výstavbou na volné půdě (Syms 1999).

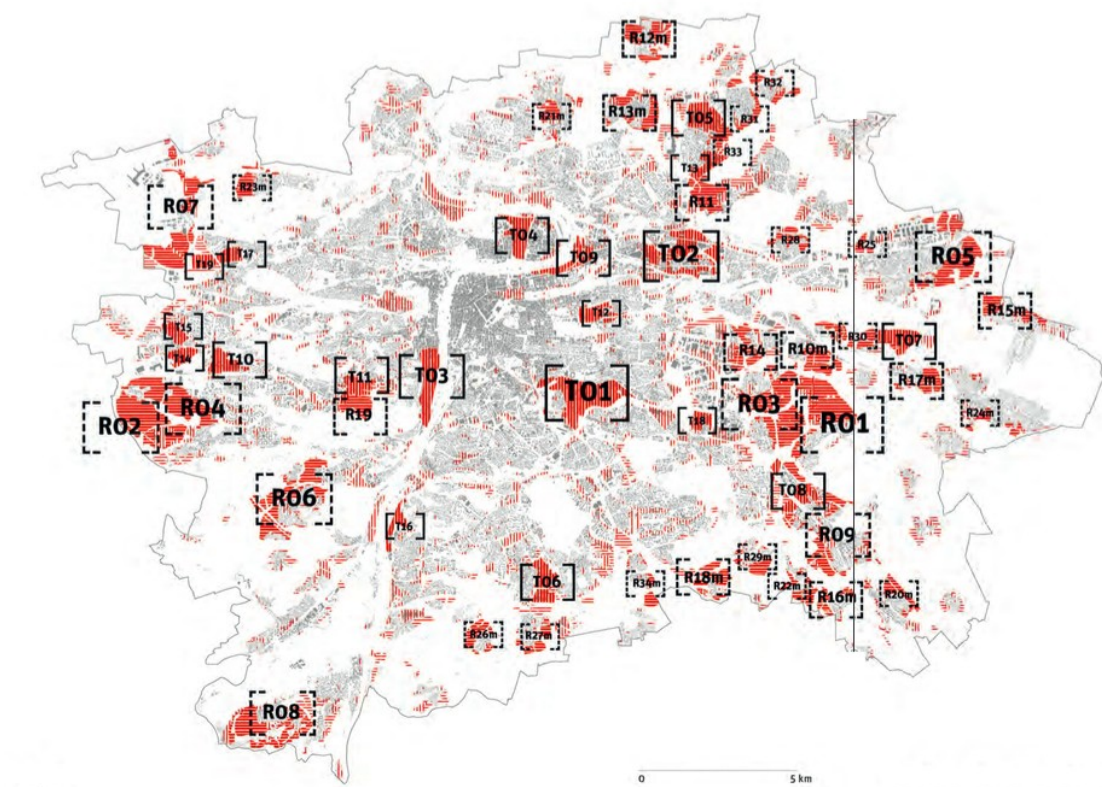
Nový stavební zákon (č. 183/2006 Sb. §1) „upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně-plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně-plánovací činnost.“ Územní plán stanovuje především funkční a prostorovou regulaci území, vymezuje plochy zeleně, záplavová území, rozvojová území veřejně prospěšné stavby, dopravní a technickou infrastrukturu apod. (IPR 2016e). Ze stavebního zákona vyplývá, že obce musí pořídit a vydat nový územní plán v souladu s novým stavebním zákonem (183/2006 Sb.) po opakovaném prodloužení termínu do roku 2020.

Územní plán z roku 1999 byl v průběhu let aktualizován, ale od roku 2012 do současnosti (prosinec 2016) Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR) usiluje o zpracování a schválení nového územního plánu – Metropolitního plánu. IPR (2013) jako hlavní problém a tedy i důvody změny a vypracování nového územního plánu uvádí:

- velmi podrobná, ale nedostatečně řešená otázka hmotné struktury města (Zóny jsou rozdrobeny na malé plochy. V minulosti bylo území rozdělováno dle čtyř zón: bydlení, práce, rekreace a doprava, ale postupně bylo rozděleno na více než 90 typů ploch),
- nestabilita, mezi lety 2000-2012 bylo projednáno 2060 skupin změn územního plánu.

Koncept odůvodnění Metropolitního plánu Prahy (IPR 2014a) rozčleňuje území na: stabilizované, transformační a rozvojové plochy (viz obr. č. 7). S problematikou brownfields souvisí jednak především transformační plochy (plocha, kde je potřeba doplnit či změnit dosavadní charakter), ale je nutné zmínit i plochy rozvojové (plocha, kde je potřeba zásadní změna charakteru území nebo vytvoření nové struktury – krajinné či urbánní).

Obr. č. 7: Transformační a rozvojové plochy podle Metropolitního plánu Prahy



Zdroj: IPR 2014a

(pozn. R = rozvojové, T = transformační, zvýrazněné dle velikosti plochy)

Na území Prahy je vymezeno 19 transformačních území o celkové rozloze 3 880 ha a 34 rozvojových území o celkové rozloze 3 780 ha, které byly vymezeny na základě hodnotícího diagramu, kam vstupovalo šest aspektů: město, potenciál zastavěnosti, dostupnost technické infrastruktury, krajina, podíl veřejného vlastnictví, dosažitelnost kapacitní dopravy (hodnoceny pouze plochy nad 30 ha) (IPR 2014a). IPR (2016f) na základě provedených analýz avizuje, že by město mělo investovat svoji energii především do transformačních ploch než do rozvojových ploch.

V rámci regulativ Metropolitního plánu Prahy je pro transformační i rozvojové plochy vždy vymezen jeden způsob využití z: obytného, produkčního, krajinného a rekreačního typu (IPR 2016 f). Transformační a rozvojové plochy se dále dělí do následujících skupin:

- plochy parků,
- plochy otevřené krajiny (např. vhodné k zalesnění),
- plochy města (např. vznik nových městských čtvrtí)  
(IPR 2016f).

Transformační i rozvojové plochy jsou rozčleněny i dle velikosti, využití, typu struktury na tyto skupiny (s každou souvisí jiný typ regulace):

- mezery ve struktuře města a předměstí (zastavitelné plochy, proluky),
- doplnění struktury města a předměstí (doplnění stavebních bloků),
- nové struktury města a předměstí (transformační území např. železniční brownfields),
- plochy uvnitř modernistických struktur (např. doplnění veřejné infrastruktury),
- plochy produkce a infrastruktury (např. pro výrobní areály)  
(IPR 2016f).

## **4.2 Strategický plán Prahy a regenerace brownfields**

Stejně jako územní plán i strategický plán představuje důležitý dlouhodobě orientovaný dokument rozvoje a vize města. Původní strategický plán hlavního města Prahy je z roku 2000, s aktualizací v roce 2008 (schváleno zastupitelstvem hl. m. Prahy 11.12.2008, usnesení č. 22/42). Regeneraci brownfields se tento dokument věnuje v sekci Konkurenceschopnost, v cíli: Respektování charakteru a kapacity lokálního prostředí a zamýšleného dlouhodobého funkčního vývoje území.



Mimo další související cíle by se dle strategického plánu mělo: „Zamezit urbánní devastaci způsobené nevyužitím, resp. nevhodným užitím uvolněných rozsáhlých průmyslových a provozních areálů (především tzv. brownfields a drážní pozemky)“ (URM 2008, str. 54).

V důsledku stále se měnícího prostředí, společnosti a neustálého vývoje v kontextu politickém, ekonomickém, sociálním, environmentálním aj., Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy vypracoval nový strategický plán. Nový strategický plán vyhotovený IPR byl schválen zastupitelstvem HMP v listopadu 2016. Současná ucelená vize budoucího rozvoje města je koncipována do pěti prioritních oblastí: fyzické město, sociální soudržnost, autentické město, občanská společnost, prosperita. Regeneraci brownfields se věnuje prioritní osa – fyzické město, sekce: Revitalizace města a nová výstavba. Plán konstatuje, že je nutné snižovat extenzivní expanzi výstavby a na místo toho se soustředit na zbytkové plochy a brownfields uvnitř urbanizovaného prostoru. Nový strategický plán avizuje, že v následujících letech chce usilovat o kompaktní město s jasně definovaným veřejným prostorem, kdy se rozsáhlejší výstavba bude odehrávat ve vymezených transformačních územích a bude polyfunkčního charakteru (IPR 2016a). Strategický plán tedy vytváří obecný rámec pro postupnou revitalizaci brownfields a deklaruje, že je tento problém podstatný a že je město připraveno projekty regenerace brownfields podpořit.

### **4.3 Další pražské dokumenty**

Mezi další významné dokumenty ovlivňující dlouhodobý rozvoj Prahy můžeme zařadit Koncepti pražských břehů a Manuál tvorby veřejných prostranství hlavního města Prahy. Koncepte pražských břehů má představovat dlouhodobou komplexní vizi pro rozvoj oblastí v blízkosti řeky. Dokument zdůrazňuje jedinečnost břehové partie a její neopakovatelnost v pražském panoramatu. Obecné problematice brownfields se dokument přímo nevěnuje, ale uvádí zde např. přehled stávajících záměrů v území, které mimo jiné zahrnuje transformaci brownfields v nové funkční celky. Dále jsou v dokumentu rozpracovány obecné koncepte pro jednotlivé úseky. V rámci analýz SWOT jednotlivých úseků jsou zde brownfields často uvedeny jako slabé stránky a hrozby lokality, ale zároveň vyzdviženy jako hodnotné industriální dědictví, které dodává unikátní charakter danému místu (IPR 2014b).

Manuál tvorby veřejného prostranství hl. m. Prahy, jehož součástí je i samostatný dokument Strategie rozvoje veřejných prostředí, jsou dokumenty okrajově dotýkající se problematiky brownfields v městském prostoru. Dokument reaguje na dlouhodobě neřešené

problémy města a jejich přímou souvislost s kvalitou veřejných prostranství (IPR 2014c). Zpřístupnění zanedbaných míst (i např. brownfields) ve městě a jejich přechodné využití k pořádání různých typů akcí zvyšuje kvalitu života ve městě a probouzí v lidech iniciativu a zájem o veřejný prostor (IPR 2014c).

#### 4.4 Brownfields v Praze

Komplexnější práci na téma brownfields v Praze vytvořila na Přírodovědecké fakultě Sýkorová (2009) v rámci dizertační práce, dále také Maudrová (2004), obě dvě čerpající z výsledků práce Doležalové (2003) při ČVUT, svých vlastních poznatků a dalšího průzkumu využití průmyslových ploch Prahy, který pro Útvar rozvoje města Prahy vypracovala taktéž Doležalová. V roce 2008 byla vypracována studie „Analýza brownfields v Praze“ firmou Kolprom CZ, s.r.o. na základě vlastních šetření, námětů městských částí a provedené studie Doležalové (Vyhledávací studie brownfields pro hl. m. Prahu v roce 2003), bylo definováno 105 lokalit brownfields.

V následující podkapitole jsem vycházela z výsledků práce Sýkorové (2009), která se věnovala výzkumu pražských brownfields. Sýkorová vymezuje na území Prahy 75 brownfields s velikostí nejméně 0,5 ha, které se rozkládají na 594 ha plochy města. Průměrná velikost brownfields činí 7,9 ha, ale v rozloze brownfields jsou výrazné rozdíly. Nejpočetnější skupinou (48) jsou nejmenší brownfields o rozloze do 4,9 ha (tab. č. 4).

Tab. č. 4: Rozloha a kategorie brownfields v Praze

plocha	počet	kategorie
do 4,9 ha	48	malé do 10 ha
5-9,9 ha	9	
10-19,9 ha	9	velké nad 10 ha
20-29,9 ha	5	
30 + ha	4	

Zdroj: Sýkorová 2009

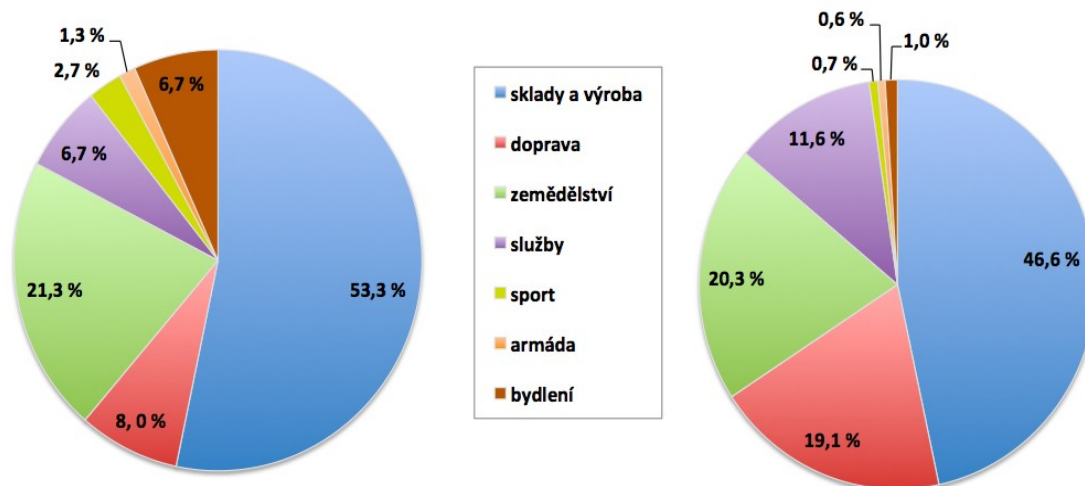
Rozmístění brownfields není na území Prahy rovnoměrné. Sýkorová (2009), ale stejně tak i Maudrová (2004) vymezují dvě oblasti: vnitřní město a okrajová část, kde se vyskytuje nejvíce těchto lokalit. Průmyslové brownfields jsou lokalizovány především na území

vnitřního města, zato v okrajových částech města jsou to i zemědělské brownfields. Vnitřní část města je charakteristická jako oblast největšího úpadku ale i potenciálu pro růst, obchodní centra z jádra Prahy mohou do těchto atraktivních míst (např. Smíchov, Karlín, Holešovice, Libeň, apod.) expandovat (Sýkorová 2009).

Graf č. 1: Struktura brownfields v Praze dle původního využití

(procentuální zastoupení dle podílu počtu lokalit)

(procentuální zastoupení dle podílu plochy lokalit)



Zdroj: Sýkorová 2009, vlastní zpracování

Tyto dvě skupiny – průmyslové (sklady, výroba) a zemědělské brownfields zaujímají i největší rozlohu, skoro 1/2 průmyslové a více než 1/5 zemědělské plochy. Změna nastala především u kategorie dopravní brownfields, kde v porovnání s nižší četností (8 %) zaujímají 19,1 % rozlohy. Dopravních brownfields je tedy méně, ale mají výrazně větší rozlohu. Otázka vlastnictví je mnohdy často komplikovaná a může se stát překážkou v procesu regenerace brownfields. V obou dvou sledovaných případech (z hlediska počtu brownfields a dále dle rozlohy brownfields) je nejčastěji vlastníkem soukromý subjekt (viz tab. č. 5). Velmi častá je situace kombinace vlastníků např. kombinované vlastnictví dle rozlohy 43,0 %, což situaci může zkomplikovat a časově prodloužit z důvodu rozdílných zájmů vlastnický zainteresovaných osob. Sýkorová (2009) také konstatuje, že jednoho vlastníka má pouze 47 % lokalit brownfields a v průměru jsou brownfields vlastněny 3,4 majiteli.

Tab. č. 5: Vlastnictví lokalit brownfields v Praze dle počtu a rozlohy

Vlastnictví dle počtu		Vlastnictví dle rozlohy	
53,3 %	<b>soukromé</b>	40,3 %	
34,7 %	<b>kombinované</b>	43,0 %	
12,0 %	<b>veřejné</b>	16,7 %	

Zdroj: Sýkorová 2009, vlastní zpracování

Ekologickou zátěž Sýkorová (2009) nepovažuje za velkou překážku, 2/3 lokalit brownfields byly bez významnějšího zatížení. Stejný názor zastává i Maudrová (2004), která avizuje, že míra znečištění jako samostatný faktor nemusí být překážkou úspěšné revitalizace. Památková ochrana byla shledána jako „limitující“ u 40 % brownfields.

Sýkorová (2009) vytvořila vlastní hodnocení regeneračního potenciálu, do kterého vstupuje několik proměnných: poloha, existence záměru regenerovat, stav lokality, právní bariéry (památková ochrana a počet vlastníků) a fyzické bariéry (existence ekologické zátěže, míra zastavěnosti, původní funkční využití). Na základě tohoto ukazatele hodnotí konkrétní pražské lokality brownfields a rozčleňuje je do pěti kategorií dle regeneračního potenciálu (velká příležitost, příležitost, hrozba, nepodstatná příležitost, nepodstatná hrozba).

Případové území dolních Holešovic a dolní Libně se nachází ve vnitřním městě, oblasti, ve které je dle Sýkorové (2009) identifikováno nejvíce lokalit brownfields (38) a která představuje významný potenciál pro růst a rozvoj města z historického centra. Brownfields ve zkoumaném území sloužily původně průmyslovým (sklady a výroba) popř. dopravním (lodní) účelům. V oblasti dolních Holešovic a dolní Libně bylo podle Sýkorové (2009) vymezeno 6 lokalit brownfields (Tesla Holešovice, Holešovické mlýny, Holešovický přístav, Libeňské doky, River lofts, Rohanský ostrov), které spadají do různých velikostních kategorií (od malých až po největší), odlišují se i po stránce současného stavu (chátrající, demolice, částečné využití) a regeneračního potenciálu. Velký regenerační potenciál a zároveň i největší rozlohu zaujímají oblasti Holešovického přístavu, Libeňských doků a Rohanského ostrova, které dle kategorizace Sýkorové (2009) představují příležitost při transformaci a rozvoji města. Ve vymezeném území jsou lokality brownfields vlastněny převážně soukromými subjekty, nejsou významně ekologicky zatížené a jen několik málo brownfields je památkově chráněno (např. objekty spadající do Holešovického přístavu, Holešovické mlýny). V případovém území se nachází i další brownfields, které nebyly Sýkorovou (2009) vymezeny, např. v oblasti ulice Voctářovy, kde jsou v současné době pozemky brownfields transformovány na kancelářské komplexy (viz kapitola 5, oddíl C. Pravý břeh).

## 5 Případové území: „dolní Holešovice a dolní Libeň“

Holešovice i Libeň byly do konce 19. století a na počátku 20. století samostatnými obcemi, které byly následně připojeny k Praze. V 19. století patřila tato oblast k významným průmyslovým lokalitám, což se podepsalo na charakteru tehdejší výstavby. Důležitou stopu v území zanechaly přístavní činnosti, jako další zajímavý rys lokality lze zmínit židovskou historii v oblasti dolní Libně. Bývalé předměstí Prahy sloužilo v minulosti jiné funkci vzhledem k rozvoji průmyslu na bázi parních strojů a lodní dopravy jako dominantních prostředků. Po technologických změnách a postupující urbanizaci se původní průmyslové, skladové nebo přístavní areály staly nevyužitými a je nutné přistoupit k jejich regeneraci.

Případové území dolních Holešovic a dolní Libně však jako celek není v územně-plánovací či strategické dokumentaci označováno jako oblast rozvojová či transformační. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy však vymezují územní celek označený jako „Maniny, Dolní Libeň a Invalidovnu“ za transformační oblast, kde je po vybudování protipovodňové ochrany zřejmý významný potenciál pro vytvoření plnohodnotné městské čtvrti s umístěním celoměstských funkcí a vybudování přírodní oblasti s rekreačním a ekologickým využitím (IPR 2014d). V připravovaném Metropolitním plánu Prahy je logicky oblast Rohanského ostrova a Palmovky zařazena do kategorie významného transformačního území.

V Územně analytických podkladech hl. m. Prahy jsou dále vymezena tzv. křehká území. Křehká území jsou definována jako prostory vykazující dlouhodobou stagnaci, která je doprovázena nezájmem či komplikacemi z hlediska podmínek využití a kde není nalezena a uplatněna vhodná urbanistická koncepce (IPR 2014e). V případovém území dolních Holešovic a dolní Libně se nachází tyto křehká území: Palmovka (nenalezená forma založení nového městského centra), Rohanské nábřeží (součástí transformačního území Rohanský ostrov), Libeň – Holešovice (nejasný způsob rehabilitace degradovaného území vnější libeňské koso a ploch po Holešovickém a Libeňském přístavu). S těmito územními rozvojovými celky se ztotožňuje Strategický plán udržitelného rozvoje MČ Prahy 8 pro období 2017-2026 (únor 2017 – zatím neschválen). Ve Strategickém plánu rozvoje MČ Prahy 7 pro období 2016-2022 je mimo jiné vymezena oblast dolních Holešovic (severní, jihovýchodní část, bývalý Holešovický přístav) a označena jako rozvojová plocha, kde je třeba provést celkovou revitalizaci např. oblasti pobřežní náplavky (MČ Praha 7 2016b).

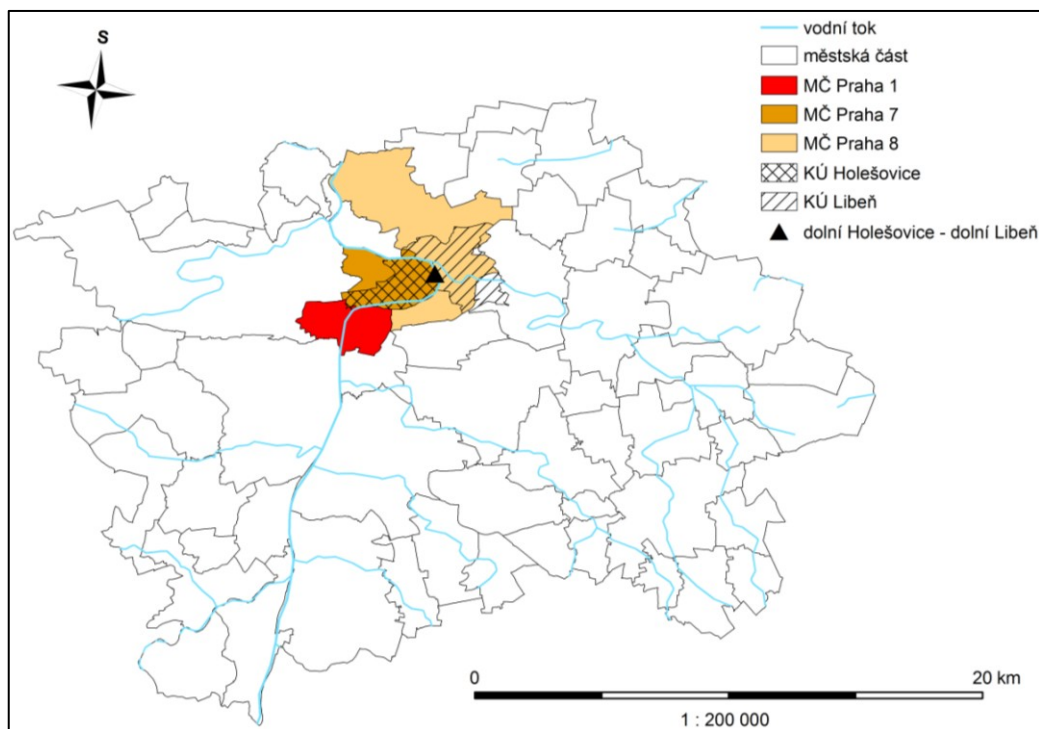
Koncepce pražských břehů oblast označuje jako Holešovický meandr (součást případového území, ale i další navazující urbanistická struktura). Koncepce zdůrazňuje, že v případě Holešovického meandru je potřeba k území přistupovat jako k celku např. i přes

množství nesourodých investičních záměrů a právě z těchto důvodů je třeba vypracovat podrobnější koordinační dokument, který bude stěžejní pro vytvoření kultivovaného městského prostředí (IPR 2014b). Dokument vnímá velkou hodnotu a potenciál oblasti Holešovického meandru vzhledem ke specifické identitě místa, ale zároveň i možné hrozby např. v podobě nesystematické výstavby a možného nekoncepčního výrazu městské lokality (IPR 2014b). Holešovický meandr představuje rezervu města pro novou výstavbu, cenné krajinné prostředí nivy, retenční území při povodni, ale i místo pro rekreační aktivity (IPR 2014b). Všechny výše zmíněné územně-plánovací dokumentace, koncepce apod. dokazují, že území není stabilizované a objevuje se zde množství problémů a hrozeb.

## 5.1 Vymezení případového území

Případové území dolní Libně a dolních Holešovic je zajímavou avšak komplikovanou oblastí. Území je z velké části prostoupeno řekou Vltavou. Je velmi členité díky poloostrovům a bývalým ostrovům, jejichž podoba byla v minulosti pozměněna při regulaci toku Vltavy. Zkoumaná oblast spadá do správy MČ Praha 7 a MČ Praha 8 a nachází se v atraktivní lokalitě – v blízkosti městského centra (viz obr. č. 8).

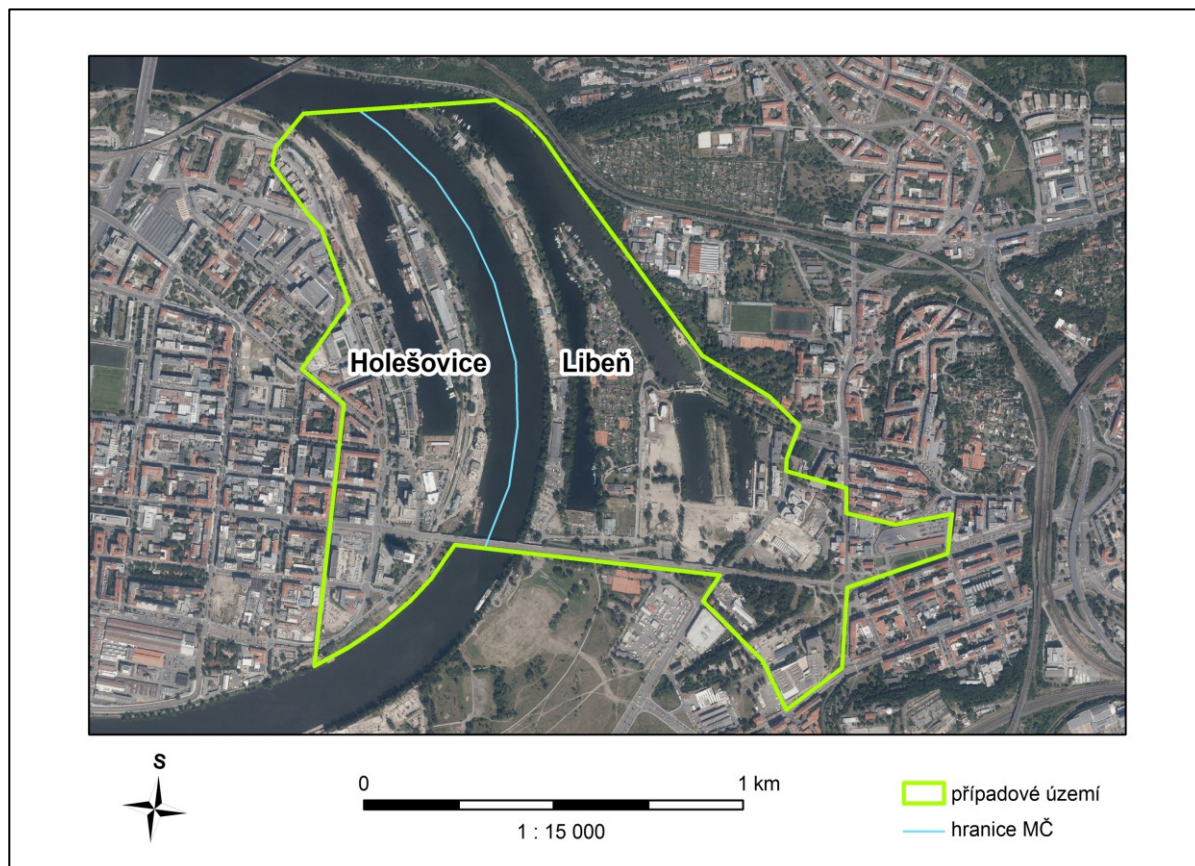
Obr. č. 8: Poloha případového území v rámci Prahy a jejích částí



Zdroj: ArcČR 500

Přirozenou osou území je řeka, jako spojnice mezi dvěma břehy slouží Libeňský most, který do jisté míry určuje přibližnou hranici zkoumaného území z jihu. Ze západní strany jsou to ulice: V Háji, dále pokračuje ulicí U Uranie, Na Maninách, Jankovcova ukončena Varhulíkovou. Severní hranici území tvoří pomyslná linie spojující levý břeh přes konce holešovické kosy, Libeňského ostrova až na pravý břeh. Ohraničení zkoumaného území z východu kopíruje pravý břeh Vltavy až do oblasti Thomayerových sadů, dále ulicemi U Českých loděnic, Voctářovou, Koželužskou, Zenklovou, Na Hrázi, náměstí Bohumila Hrabala, Na Žertvách (viz obr. č. 9). Případové území zaujímá rozlohu cca 130 ha včetně vodních ploch. Jde pouze o přibližnou hranici území jelikož např. na jižní straně u Libeňského mostu je řešena oblast na ní přímo navazující jako Židovský hřbitov, část Rohanského ostrova apod., které nelze vytrhnout z kontextu území. Území je ze účelem přehlednosti členěno na tři základní celky: levý břeh (včetně Holešovické kosy), pravý břeh (včetně Libeňského ostrova a Maninské kosy) a jeho spojnicí (Libeňský most).

Obr. č. 9: Vymezení případového území dolních Holešovic a dolní Libně



Zdroj: ČÚZK, ArcČR 500

S průmyslovou historií oblasti souvisí otázka následného využití pozemků a objektů, které postupně ztratily svoji funkci a staly se brownfields. Jako konkrétní příklady brownfields ve vymezené oblasti lze uvést: Holešovický přístav s množstvím přístavních budov a ploch, Libeňský přístav a pozdější loděnice, továrna Horák Hlava, továrna Václava Kutiny, Akciový parní mlýn atd. Tyto lokality brownfields se dle typu a příčiny vzniku podle Gremlica, Štípková, Novák (2003) řadí (či řadily vzhledem k již proběhlé revitalizaci) do kategorie dlouhodobě nevyužitých průmyslových zón v urbanizovaném prostředí vzniklé změnou orientace hospodářství. Zároveň lze tyto plochy označit za waterfront brownfields (Hersh 2012) vzhledem k lokalizaci v těsné blízkosti vodního toku.

## 5.2 Územní a Metropolitní plán Prahy

Z hlediska využití ploch převažují ve zkoumaném území dolních Holešovic a dolní Libně dle platného územního plánu hl. m. Prahy nejvíce plochy patřící do kategorií všeobecně smíšené, zeleň městská a krajinná, vodních toků a ploch (viz obr. č. 10). Kategorie všeobecně smíšené umožňuje vznik polyfunkčních objektů či kombinaci monofunkčních staveb určených pro bydlení, obchod, administrativu, veřejné vybavení sport, služby, kulturu apod., kdy žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. V území se v menší míře vyskytují i plochy určené ke sportu a rekreaci, parky, zvláštní komplexy, dopravní plochy (přístavní území) a čistě obytné plochy.

Vzhledem k blízkosti a členitosti vodního toku spadá zkoumané území do všech kategorií záplavových území (obr. č. 11). Levý (dolní Holešovice) a pravý (dolní Libeň) břeh směrem do sídelní struktury města je zařazen do kategorie „A“ určené k ochraně. Město zde zajišťuje protipovodňové opatření pro  $Q_{2002}$ <sup>1</sup>. Do stejné kategorie „A“ avšak z hlediska ochrany zajišťované individuálně patří část Holešovické kosa, kde v poslední době probíhá výstavba a investor musí tuto skutečnost zohlednit v rámci vlastní protipovodňových ochranných prvků. Do kategorie „B“ neprůtočného území spadá zhruba polovina Libeňského ostrova, více než polovina Holešovické kosa a částečně nejbližší příbřežní oblast levého (přístavní plochy) a pravého břehu. Oblast vyskytující se v nejtěsnější blízkosti toku Vltavy, tedy celá Maninská kosa, Rohanský ostrov, dále malá část Libeňského ostrova a Holešovické kosa, jsou zařazeny do kategorie „C“ průtočné oblasti.

---

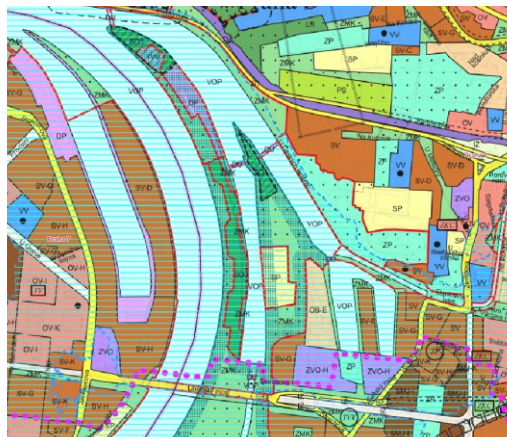
<sup>1</sup>  $Q_{2002}$  = kulminační průtok při povodni v roce 2002 dle platného územního plánu Prahy



Obr. č. 10: Územní plán hl. m. Prahy, detail případového území, využití ploch

Legenda









	obytná - čistě obytné
	obytná - všeobecně obytné
	smíšená - všeobecně
	smíšená - městského jádra
	zvláštní komplexy
	veřejné vybavení
	rekreace - sport
	rekreace - oddechu
	přírodní - parky
	přírodní - zeleň městská, kajinná
	přírodní - louky, patsviny
	doprava - vybrané komunikace
	doprava - přístavní
	vodní plochy

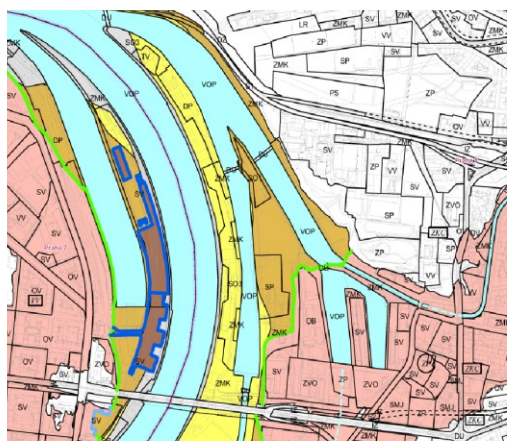


Zdroj: IPR, ČÚZK 2015

Obr. č. 11: Územní plán hl. m. Prahy, detail případového území, záplavové území

Legenda




A určená k ochraně:	
	A1 pro Q 2002 zajišťované městem
	A1 pro Q 2002 zajišťované individ.
	B neprůtočná
	C průtočná
	STAV
	NÁVRH
	opatření pro Q 2002 - městem
	opatření pro Q 2002 - individ.

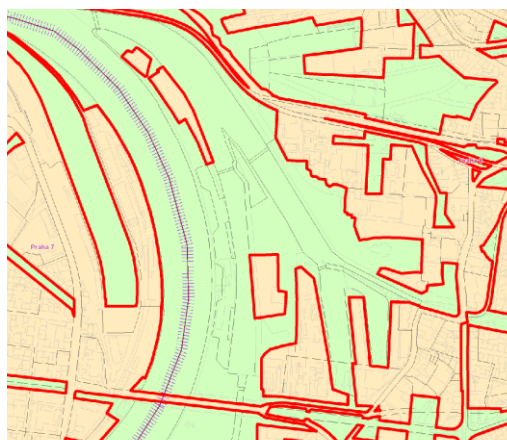


Zdroj: IPR, ČÚZK 2015

Obr. č. 12: Územní plán hl. m. Prahy, detail případového území, zastavitelné území

Legenda

	zastavitelné území
	nezastavitelné území
	hranice městských částí



Zdroj: IPR, ČÚZK 2015

V blízkosti bývalého Libeňského přístavu byl postaven protipovodňový uzávěr přístavu a povodňová čerpací stanice, která umožní vodu z toku Rokytky či dešťové srážky přečerpat zpět do Vltavy (Hrubeš, Hrubešová 2007). Poslední mapové zobrazení zastavitelného území (obr. č. 12) uvádí, jaké územní může být podrobena výstavbě. Územní plán definující přípustné využití ploch, hranice zastavitelného území a povodňové zóny nastavuje pravidla pro možnou výstavbu.

Nový Metropolitní plán Prahy, který se pravděpodobně v následujících letech stane platným a závazným územním dokumentem hl. m. Prahy, přistupuje k území metodicky odlišně, ale samozřejmě částečně vychází z předchozího zatím platného územního plánu. Hranice zastavitelného území a záplavové území se zdají být definovány stejně.

Území je rozčleněno na několik celků, v případovém území dolních Holešovic a dolní Libně se jedná o území označené jako:

- 024 Dolní Libeň – bloková struktura zástavby/ obytné/ stabilizované,
- 027 Holešovice – bloková struktura zástavby/ obytné/ stabilizované,
- 060 Palmovka – hybridní struktura zástavby/ obytné/ transformační,
- 061 Libeňské doky – hybridní struktura zástavby/ obytné/ transformační,
- 745 Vltava III – parkové prostranství/ rekreační/ stabilizované (viz obr. č. 13 a č. 14).
















A dále v těsné blízkosti případového území a částečně také řešeného území:

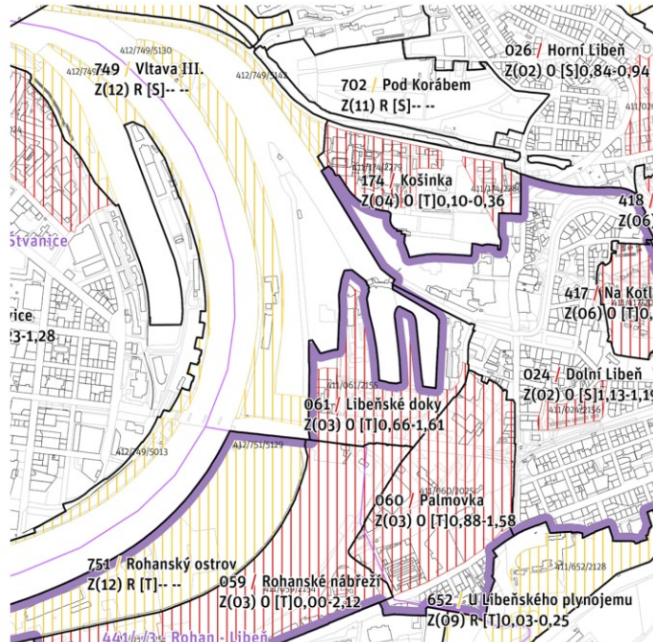
- 059 Rohanské nábřeží – hybridní struktura zástavby/ obytné/ transformační,
- 751 Rohanský ostrov – parkové prostranství/ rekreační/transformační.

Tyto lokality mají definovanou zastavitelnost, typ struktury, způsob využití, stabilitu lokality atd. Vymezené lokality mají podrobněji rozepsány náležitosti krajinné, dopravní, technické infrastruktury, veřejné vybavenosti, veřejně prospěšných staveb, potenciál. Tzv. potenciál vymezuje další možné parametry rozvoje struktury města předměstí: typ, struktura a využití plochy, rozloha uličního prostranství, zastavitelnost stavebního bloku apod. V případě konkrétních hybridních struktur zástavby (Palmovka, Libeňské doky, Rohanské nábřeží), kde vzniká či bude vznikat nová zástavba je rozloha uličního prostranství stanovena na 35 %, rozloha parků na 5 % a zastavitelnost stavebního bloku se pohybuje od 50 do 90 % dle velikosti plochy bloků. Konkrétní parametry jsou takovým způsobem určeny ke každému celku.

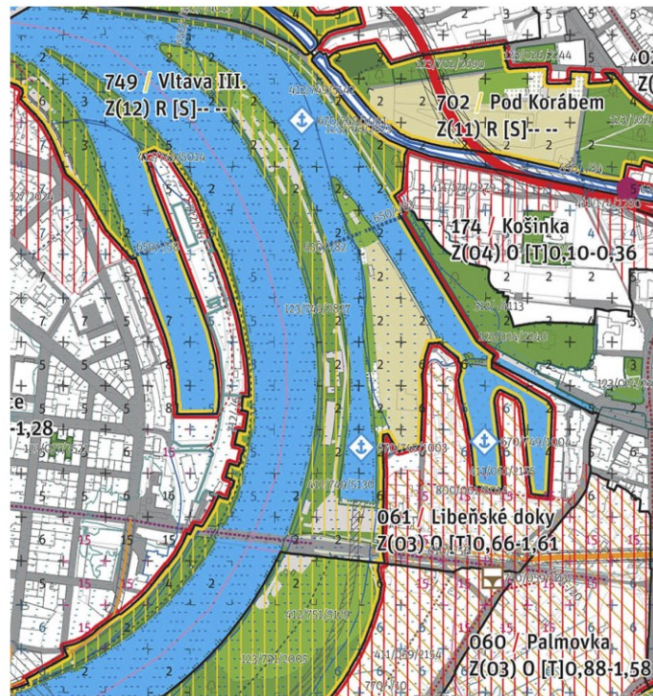
Obr. č. 13, obr. č. 14: Metropolitní plán hl. m. Prahy, detail případového území, základní a hlavní výkres

Legenda

-  hranice lokalit
  
- Využití lokalit**
-  nezastavitelná přírodní
-  nezastavitelná rekreační
-  zastavitelná rekreační
-  zastavitelná obytná
-  zastavitelná produkční
-  nezastavitelná produkční
  
- Transformační plochy**
-  nezastavitelná přírodní
-  nezastavitelná rekreační
-  zastavitelná rekreační
-  zastavitelná obytná
-  zastavitelná produkční
  
- Typy ploch krajiny**
-  zeleň (více druhů)
-  vodní toky
-  zahrádková a rekreační osada



Zdroj: IPR 2016c



Zdroj: IPR 2016c

Platný územní plán detailně definuje každou plochu, ale zároveň je zde schváleno množství změn územního plánu, což jej činí komplikovaným. Na rozdíl od současného územního plánu Prahy, Metropolitní plán přistupuje k území prostřednictvím jednotlivých lokalit, ale zároveň definuje rozvoj města spíše rámcově. V souvislosti s jednotlivými lokalitami, které vymezuje Metropolitní plán, zatím neexistují navazující regulační plány, které by určovaly podrobnější charakter oblastí. Asociace pro urbanismus a územní plánování (2016) na základě posouzení Metropolitního plánu avizuje, že v případě větších rozvojových území je nutné stanovit zóny pro veřejnou infrastrukturu nebo vytyčit podmínku zpracování územní studie či regulačního plánu, které by určily strukturu zástavby. Metropolitní plán není v současné době příliš uživatelsky jasný, což potvrzuje i vypracované Posouzení Metropolitního plánu hl. m. Prahy. „Metropolitní plán je nepřehledný a nesrozumitelný a vykazuje závažné nedostatky, že v jejich důsledku je nezpůsobilý k praktickému použití pro poskytování informací stavebníkům a pro rozhodování o změnách v území. Pro zmatečnost a nejednoznačnost výkladů by s vysokou pravděpodobností při jakémkoliv odvolání proti vydanému rozhodnutí, v němž by odvolatel napadl nesprávné posouzení záměru dle Metropolitního plánu, bylo napadené rozhodnutí buď zrušeno pro jeho nepřezkoumatelnost nebo pro jiné pojetí výkladu Metropolitního plánu odvolacím orgánem“, z čehož plyne nezákonnost dokumentu a nepoužitelnost pro praxi (Asociace pro urbanismus a územní plánování 2016, s. 43-44).

## A. Levý břeh

Dolní Holešovice, konkrétně příbřežní oblast, nábřeží a Holešovická kosa, představují území levého břehu, který spadá do správy MČ Prahy 7. Významnou historickou dominantou levého břehu a okolí je Holešovický přístav, který zde vzniká ke konci 19. století a který býval obklopen továrnami z industriální doby. Postupem času se území proměnilo a v současné době zde vznikají nejrůznější developerské projekty sloužící převážně rezidenčním či komerčním funkcím.

V oblasti levého břehu (i Holešovické kosa) jsou dle platného územního plánu (IPR, ČÚZK 2015) stanoveny plochy převážně všeobecně smíšené, které mají sloužit pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních s různými funkcemi jako bydlení, obchod, administrativa apod., kdy žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. U smíšených ploch se liší míra využití území (zde nejčastěji kód D, G, H), kde je rozdílně stanoven koeficient zastavěné plochy, koeficient zeleně a koeficient podlažních ploch a z čeho plyne i charakter zástavby (rozvolněná/kompaktní zástavba městského typu apod.). Další funkční využití území je určeno jako přístavní dopravní plochy stanovující území vhodné pro provoz a údržbu přístavu a skladování materiálu, administrativní plochy atd. a v menším množství se zde vyskytují plochy všeobecně obytné či areály a komplexy specifických funkcí. Koncepce pražských břehů zde počítá se vznikem rekreační a volnočasové oblasti (částečně Liniový holešovický park), který bude představovat kultivované nábřeží, které vzhledem k jeho povaze bude přecházet mezi městským nábřežím a přírodními břehy (IPR 2014b). V případě Holešovické kosa se koncepce přiklání k zachování přístavního charakteru (včetně přístavních aktivit) a zároveň funkce veřejného prostoru právě v podobě liniového parku a lávky směřující na levý břeh (IPR 2014b).

## A.1 Holešovický přístav

Vodní cesta z přístavu v Hamburku ve směru do Česka a Prahy byla od konce 19. a v průběhu 20. století významným tahem a díky rozšíření lodní dopravy byla potřeba dalších přístavů, loděnic a překladišť na okraji Prahy (Hrubeš, Hrubešová 2007). Ke konci 19. století tak vznikl i Holešovický a Libeňský přístav (viz Libeňský přístav).

Holešovický přístav v podélném tvaru vzniká od roku 1882 současně s nábrežní zdí a ochrannou hrází (Bělíková 1998). Šířka přístavu dosahovala 35 metrů, byl vytvořen přístavní bazén pro 150-170 velkých lodí a cca 700 m dlouhé překladiště a hráz, což poskytovalo místo pro 36 lodí (Hrubeš, Hrubešová 2007). Přístav byl uveden v provoz v roce 1894 a nejprve plnil ochrannou funkci a později i obchodní. Vybavení přístavu je po technologické, stavební a provozní stránce rozmanité, poskytuje různé možnosti manipulace a skladování zboží díky speciálním překladovým rampám, lodnímu výtahu, krytým skladům a mimo jiné umožňuje opravu lodí (Bělíková 1998). Do roku 1992 byl přístav majetkem státu (Státní plavební správa), od roku 1992 je vlastněn společností České přístavy a.s. (Bělíková 1998). V přístavu je památkově chráněno hned několik objektů: překladiště na přístavní koše, budova celní expozitury, budova přístavního dozorství, budova celního skladiště, budova bývalého služebního obydlí, budova železničních zaměstnanců, brána a hradlo (NPÚ 2002). Autorem téměř většiny chráněných objektů je František Sander, který budovy navrhnul na počátku 20. století v jednotném stylu v secesním duchu s prvky moderny. Na obr. č. 23 je znázorněna budova přístavního celního skladiště, která v současné době funguje jako pivovar, ostatní objekty jsou také využity (zubní ordinace, kanceláře apod.). Zmíněné překladiště neboli budova veřejných skladišť byla postavena ve funkcionalistickém stylu (viz obr. č. 16) mezi lety 1926-1928 v rámci skladištního areálu podle návrhu architekta Františka Bartoše (Vlachová 2009). Areál skladiště dodnes slouží svému účelu, avšak změna využití je plánována (viz A.2).

Holešovický přístav v průběhu 2. pol. 20. století ztrácí původní funkci. Některé skladištní budovy stále plní původní funkci, jsou zde ukotveny plavidla, ale aktivita v přístavu je méně výrazná. Většina přístavních ploch a objektů pozbyla své využití a stávají se z nich brownfields. V blízkosti městského centra tak vznikají rozvojové plochy, které jsou postupně transformovány do nových funkcí.

## A.2 Developerské projekty

V blízkosti přístavu nejprve v roce 2007 vzniknul projekt Lighthouse Vltava Waterfront Tower (obr. č. 19) poskytující kancelářské prostory v téměř dvaceti nadzemních patrech, který je považován za jakýsi milník rekultivace této oblasti. Následně je od roku 2008 dokončen bytový (projekt Prague Marina obr. č. 20) i obchodně kancelářský komplex domů (Prague Marina Office Center obr. č. 21) budovaných společnostmi Prague Marina a.s. (členem skupiny Lighthouse Group a ve spolupráci s Českými přístavy a.s.). V návaznosti na tyto projekty zde stejný developer plánuje realizovat projekt Prague Marina II s časovým horizontem zahájení výstavby v roce 2019, který bude komerčního i rezidenčního charakteru a po architektonické stránce bude nést i industriální prvky.

Společnost Daramis ve spolupráci s Lighthouse Group zde v současné době realizují bytové domy pod názvem Marina Island (obr. č. 24), které by měly být dokončeny v roce 2017-2018. V druhé etapě pod názvem Marina Island II na tuto zástavbu naváží další 6-8 patrové bytové rezidence. Záměry tohoto developera směřují i k objektu bývalých mrzírén, které budou proměněny v rezidenční komplex, v současné době je pro ně připravována studie.

Společnost České přístavy zachová objekt funkcionalistického skladiště, který je památkově chráněn, konverzován bude na bytové jednotky (viz obr. č. 25). Podle platné dokumentace (ÚP Prahy) a dále v režii MČ Prahy 7 ve spolupráci s developerem (Daramis) bude na Holešovické kose vybudován veřejný prostor v podobě přístupné náplavky, kde ve špičce Holešovické kosy bude ponechána pouze zeleň v podobě parku. V těsné blízkosti Holešovického přístavu a projektů Prague Marina a Prague Marina Office v ulici Jankovcova se vyskytují i další industriální budovy. Jednou z nich je například budova Akciového parního mlýna od Bohumila Hübschmanna, který byl vystavěn kolem roku 1910 a byl v provozu až do 90. let 20. století. (Bečková 2012). Areál je památkově chráněn. Zdařilá konverze budovy proběhla v letech 2007-2009, nyní slouží administrativním účelům (obr. č. 22). Právě zde se podařilo zachovat industriální prvky, které jsou doplněny moderní architekturou.

V blízkosti ulice Jankovcovy a Dělnické se nacházel další industriální objekt, budova Tesly Holešovice. Architekt Max Spielmann zde vyprojektoval pro společnost Osram továrnu na žárovky s výrobní, expediční a kancelářskou budovou, která byla po znárodnění provozována společností Tesla (Fragner, Zikmund 2009). Budova byla kolem roku 2006 stržena a developerská společnost J&T Real Estate zde zamýšlela vytvořit projekt Tower city dosahující výšky až 150 m. Od záměru však ustoupila a pozemek prodala. V současné době pozemek vlastní společnost Lexington s.r.o., která zamýšlí realizaci jiného projektu (součástí

rezidenční a komerční prostory, hotel), který je v současné době v jednání. U křižovatky ulice Jankovcovy a Tusarovy byla vybudována kolem roku 1915 továrna Václava Kutiny na zpracování ryb a výrobu rybích konzerv (Bečková 2012). Národní podnik Rybena vlastnil a provozoval továrnu po znárodnění a po roce 2000 byl areál rekonstruován a vznikly zde kanceláře a sportovní plocha (obr. č. 26) (Vlachová 2009).

V dolních Holešovicích se vyskytují další industriální více či méně využívané objekty, současně jsou v realizaci i další developerské projekty v této oblasti.

Blízkost vody zvyšuje atraktivitu území. Avšak v současné době nejsou břehy hojně využívány především díky nedostatečné kultivaci, prostupnosti apod., což často souvisí s vlastnickou strukturou pozemků blízko Vltavy. V dolních Holešovicích chybí rekreační či parkové plochy a příbřežní oblasti by bylo možné pro tuto funkci využít. Nejprve však musí být vyřešena neprůchodnost území, která souvisí i s případnou možností vybudování lávky spojující Holešovickou kosu s levým břehem.



Obr. č. 15: Historický snímek  
Holešovického přístavu  
(v blízkosti areálu zachycen i  
Akciový parní mlýn)  
Zdroj: Klub za starou Prahu 2005



Obr. č. 16: Plavidla a památkově  
chráněná budova překladiště na  
přístavní koše ve funkcionalistickém  
stylu  
Zdroj: Rathová 2016



Obr. č. 17: Přístavní jeřáb na levém  
břehu  
Zdroj: Rathová 2015



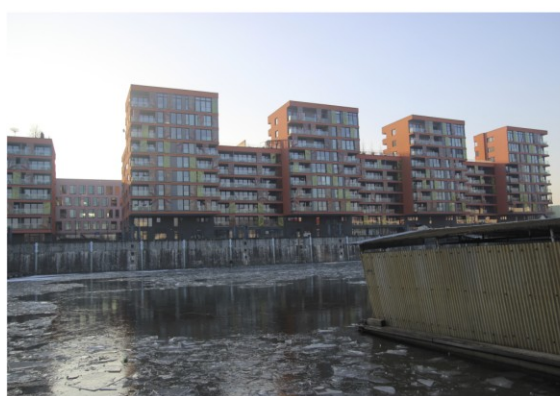
Obr. č. 18: Pohled od lodního výtahu  
Holešovického přístavu, (v pozadí  
památkově chráněná budova celního  
skladu a developerské projekty)  
Zdroj: Rathová 2017



Obr. č. 19: Jeden z prvních realizovaných developerských projektů na levém břehu: Lighthouse Vltava Waterfront Tower  
Zdroj: Rathová 2017



Obr. č. 20: Bytový komplex Prague Marina  
Zdroj: Rathová 2017



Obr. č. 21: Prague Marina Office Center, detail budovy sloužící komerčnímu využití  
Zdroj: Rathová 2016



Obr. č. 22: Akciový parní mlýn po zdařilé konverzi (objekt je památkově chráněn)  
Zdroj: Rathová 2016



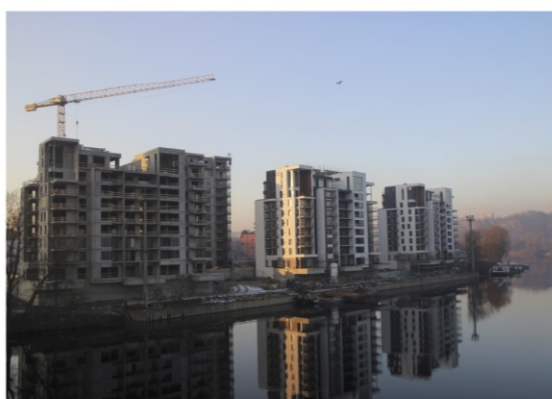
Obr. č. 23: Památkově chráněná budova  
přístavního celního skladiště v blízkosti  
nové rezidenční výstavby

Zdroj: Rathová 2016



Obr. č. 24: Výstavba projektu Marina  
Island na Holešovické kose

Zdroj: Rathová 2017



Obr. č. 25: Projekt loftového bydlení  
konverzí funkcionalistického skladiště

Zdroj: LILA architektonický at. 2008



Obr. č. 26: Bývalá továrna na  
zpracování ryb a konzerv Václava  
Kutiny (dnešní podoba)

Zdroj: Rathová 2017



## A.2.1 Rozhovory

### 1) MČ Praha 7 (veřejný sektor)

Za MČ Prahu 7 poskytla informace radní pro územní rozvoj PhDr. Ing. arch Lenka Burgerová. Ve zkoumaném území považuje za problematické nedostatečnou prostupnost břehů a s tím související absenci rekreační oblasti pro dolní Holešovice. „Postupně pracujeme na tom, aby mohla vzniknout jakási souvislá „náplavka“ od Bubenského nábřeží až po Stromovku“, uvedla radní.

Pro MČ Prahu 7 je otázka územního rozvoje a urbanismu velmi důležitou. To dokládá strategický plán MČ Prahy 7 (schválený v roce 2016), kde je problematika urbanismu a územního rozvoje jednou z pěti hlavních řešených oblastí. Cílem je v souladu s platným územním plánem a legislativou vytvořit koncepci rozvoje území, zároveň uchovat hodnoty urbanistické, architektonické, přírodní apod., které stanovují limity pro další stavební činnost a která zaručí trvale udržitelný rozvoj MČ Prahy 7 (MČ Praha 7 2016a).

Radní pro územní rozvoj dále uvádí: „Ve vymezené oblasti vznikají velké developerské projekty, zejména kapacity pro bydlení. Je tedy velmi důležité dbát na to, aby zde byla navázána kapacita veřejné infrastruktury (technické, vzdělávání apod.).“ V rámci MČ Prahy 7 funguje Komise rozvoje architektury, urbanismu a veřejného prostoru, jako nepolitický a odborný sbor, kde se řeší každý složitější problém týkající se oblasti urbanismu. Radní pro územní rozvoj dále uvedla, že situace je v současné době vhodně nastavena, investoři a developeři sami předkládají projekty komisi a je prostor pro vzájemnou komunikaci. MČ Praha 7 klade na developery specifické požadavky. „Žádáme investory o příspěvky na vybudování veřejné vybavenosti, konkrétně na vybudování školek vzhledem k výstavbě rezidenčních prostor a s tím souvisejícím nárůstem obyvatelstva. Pokud projekt zasahuje do chodníku, musí být chodník následně upraven do podoby pražské mozaiky a hrany objektu osázeny uličním stromořadím,“ uvedla Ing. arch. Burgerová.

Radní pro územní rozvoj dále uvedla konkrétní požadavek na developera Daramis Management, s.r.o.: „Intenzivně jednáme se společností Daramis o lávce, která by měla spojit levý břeh a Holešovickou kosu a kterou by měl developer realizovat na své náklady. Dále by měl být na nábřeží Vltavské kosy vytvořen dostatečně široký pás, který bude zpřístupňovat oblast nábřeží a bude zde dodržena volná prostupnost břehů“, sdělila Burgerová. MČ Praha 7 dále řeší, jakým způsobem je projekt umístěn v prostoru. Developerská společnost Daramis měla v úmyslu v rámci projektu Marina Island II stavět nízkopodlažní výstavbu, která by se rozkládala na velké ploše Holešovické kosy. MČ Praha 7

však s tak výraznou „privatizací“ prostoru nesouhlasila a s developerem se domluvila na plošně méně náročné, avšak výškové (6-8 pater) variantě. Vyjma hlediska rozmístění objektů v prostoru, řeší MČ Praha 7, zda je nová výstavba v kontextu s tím, co již v Holešovicích stojí, avizuje radní. „Industriální tvář Holešovic má vysokou hodnotu, město má mít paměť“, uvedla radní Ing. arch. Burgerová.

MČ Praha 7 se snaží o participaci obyvatel např. i v oblasti urbanismu. Obyvatelé jsou informováni prostřednictvím měsíčníku Hobulet, kde je většinou část věnována územnímu rozvoji. Ing. arch. Burgerová avizuje, že při zpracování strategického plánu byli obyvatelé zapojováni prostřednictvím dotazníkových aj. šetření, setkání s debatou, on-line anketou, či veřejným projednáním. V roce 2016 proběhla např. konference Město – řeka, kde byl dán prostor jak sezvaným odborníkům, tak i veřejnosti.

## **2) IPR (veřejný sektor)**

Za Institut plánování a rozvoje Prahy poskytl rozhovor urbanista pro Prahu 7 Ing. arch. Tomáš Brázda. „V Holešovicích je množství transformačních území, našim úkolem obecně je sledovat kvalitní rozvoj navazující na současnou městskou strukturu, výškovou hladinu zde zamýšlených objektů, dodržení uliční čáry atd.“ uvedl Ing. arch. Tomáš Brázda. „V Holešovicích bude transformováno rozsáhlé území nádraží Bubny, dojde k oživení oblasti, vzniku nových funkcí, což ovlivní i dolní Holešovice“, sdělil Ing. arch. Brázda.

Z hlediska neprostupnosti a nedostatečného využití vltavských břehů v oblasti dolních Holešovic Ing. arch. Brázda odkazuje na dokument Koncepce pražských břehů, která navrhuje proměnu břehů a v tomto místě konkrétně vznik tzv. Holešovického liniového parku. „Liniový park je nutno vnímat především jako kultivované nábřeží, jehož charakter může v jednotlivých úsecích vzhledem k povaze místa kolísat mezi ryze městským nábřežím a přírodními břehy“ (IPR 2014b, s. 133).

V koncepci pražských břehů jsou navrhovány různé obecné, ale i konkrétní řešení. V případě přístavního mola, lodního výtahu, památkově chráněné budovy veřejných skladišť, apod. Koncepce pražských břehů navrhuje částečné využití pro pravidelné či jednorázové kulturní akce. Zkrátka veřejný prostor, který z oblasti vytvoří přístupný a vyhledávaný cíl (IPR 2014b). Ovšem reálné možnosti využití závisí na vůli a představě vlastníka, která se od koncepce může v různé míře lišit.

Ke spolupráci a komunikaci s jednotlivými zainteresovanými stranami se dále vyjádřil Ing. arch. Luboš Křížan. „IPR se snaží o komunikaci se všemi možnými aktéry. Se zástupci MČ Prahy probíhají schůzky a MČ měli možnost se vyjádřit k Metropolitnímu plánu, kam

byly následně zapracovány konkrétní připomínky. Jednotlivé MČ mají detailnější znalost území a znají problémové lokality,“ uvedl Ing. arch. Křížan. „Se zástupci ze soukromého sektoru jednáme právě v případě významných developerských projektů, které změni tvář a funkčnost části města ale v důsledku i celého městského systému. Snažíme se s developery rozumně domluvit a většinou se to povede,“ uvedl arch. Křížan. Dále uvádí, že pro veřejnost jsou připravovány různé participační akce s odlišnými cíli a mírou zapojení (besedy, přednášky, workshopy, kulaté stoly, procházky s výkladem apod.). „Domnívám se, že se komunikace s veřejností v posledních letech právě pod hlavičkou IPR významně zlepšila,“ dodal arch. Křížan.

### **3) Daramis management, s.r.o. (soukromý sektor)**

Mgr. Martin Vachek se vyjádřil za společnost Daramis, která je v dolních Holešovicích významným aktérem územního rozvoje. „V současné době realizujeme v oblasti Holešovické kopy rezidenční projekt Marina Island. Marina Island představuje pět budov o výšce 9-11 pater, přes 300 bytů ve třech různých kategoriích – Penthouse ve vyšších paterech, Comfort v prostředních částech objektu a Townhouse se zahradou a garáží v nejnižších paterech. Součástí projektu je i vlastní protipovodňový systém. Horizont dokončení je v roce 2017 a 2018,“ představuje projekt Mgr. Vachek.

Na Marina Island by měla navázat další rezidenční zástavba pod názvem Marina Island II., Mgr. Vachek uvádí: „Plánovaná nízkopodlažní vilová a rodinná zástavba byla zamítnuta MČ Prahou 7 z důvodu hustoty zástavby na velké ploše kopy. MČ Praha 7 nechce, aby byl prostor takovým způsobem „privatizován“, požaduje více celistvých veřejných ploch, pěšin a parků. Přistoupili jsme na požadavky MČ Prahy 7 a projekt Marina Island II jsme tedy změnili na 6-8 podlažní budovy umístěné na západní straně kopy. V současné době jsme dostali kladné stanovisko od Komise rozvoje architektury, urbanismu a veřejného prostoru Prahy 7 a nyní budeme žádat o územní rozhodnutí.“ Společnost Daramis však vyjma těchto dvou projektů bude realizovat projekt i v objektu bývalé mrazírny, který se nachází v těsné blízkosti funkcionalistické skladištní památkově chráněné budovy. Bývalé mrazírny budou konverzovány. Vznikne zde rezidenční komplex, pravděpodobně pod názvem Marina Island III, který bude nést vzhledem k historickému kontextu industriální stopy. „Pro mrazírnu začínáme v současné době připravovat studii“, uvedl Mgr. Vachek. Objekt není památkově chráněn, avšak developer plánuje jeho částečné zachování prostřednictvím konverze.

Na protilehlém břehu proti současné mrazírně chceme vybudovat komerční i rezidenční projekt Prague Marina II. „Z ulice Jankovcova naproti Akciovému mlýnu budou kanceláře a objekt bude nést podobné industriální architektonické prvky. Z druhé strany, směrem k řece, budou byty. Mrazírna (budoucí Marina Island III.) na Holešovické kose bude propojena lávkou vyústující do budoucí budovy Prague Marina II na levém břehu“, popsal Vachek. Mgr. Vachek dále popisuje situaci ohledně pěší a cyklistické lávky. „Lávku vybudujeme, ale budeme trvat na tom, aby si ji město či městská část převzala do své správy, to je naše podmínka.“ Časový horizont zahájení výstavby Marina Island II, popř. Marina Island III., Prague Marina II a lávky je předběžně v roce 2019 či 2020.

Daramis bude vzhledem k rozsáhlé výstavbě vyjma samotných bytových a komerčních komplexů realizovat i zeleň, dětské hřiště, výše popsanou lávku a přístupové komunikace.

#### **4) České přístavy, a.s. (soukromý sektor)**

Dalším významným účastníkem rozvoje lokality je společnost České přístavy, jelikož zde vlastní velké množství pozemků (levý břeh, Holešovická kosa, Maninská kosa atd.) a provozuje ochranný přístav Holešovice. Společnost České přístavy plánuje realizovat projekt Lofty Holešovice v objektu památkově chráněného funkcionalistického skladiště. Projekt vznikne v původním objektu z roku 1927, pět stávajících podlaží bude navýšeno o další dvě a v objektu vznikne 61 bytů loftového typu, parkovací stání a 1 580 m<sup>2</sup> kancelářských a skladových prostor. „Základní kompoziční řešení objektu zůstane stejné, navýšíme podlaží o dvě patra, jelikož spodní dvě patra jsou součástí protipovodňové ochrany, takže budou sloužit jako garáže a obchodní plochy,“ sdělil Ing. Zákora. Projekt má stavební povolení a časový horizont zahájení stavby je přibližně v roce 2018. „Rádi bychom výstavbu realizovali ve stejném časovém období jako Daramis, zatím objekt pronajímáme. V rámci plánované výstavby komunikujeme s Daramisem a i s MČ Prahou 7 a zatím nenastal žádný problém“, uvedl Ing. Zákora.

Další projekt budou České přístavy realizovat na levém břehu dolních Holešovic. Jde o projekt komerčního a i bytového charakteru. „České přístavy zde plánují zřídit sídlo a zároveň zbývající komerční prostory budou k pronájmu. Záměr má platné územní povolení, k zahájení stavby by mohlo dojít již tento rok“, avizoval Ing. Zákora.

Dalším možným záměrem transformace území je přeměna lodního výtahu. Ing. Zákora sdělil, že v budoucnu by zde mohlo být náměstí či jiný typ provozní budovy pro plavidla, ale zatím zde není nijak rozhodnuto.

## 5) Arnika (neziskový sektor)

Nezisková organizace Arnika je dalším aktérem snažící se o lepší životní prostředí a zapojuje se i do oblastí územního rozvoje a participace. Za Arniku poskytl rozhovor Mgr. Michal Křivohlávek, PhD. V oblasti územního rozvoje se snaží o to, aby byl proces změny města předvídatelný, srozumitelný a také chránil životní prostředí. Zkrátka aby územní rozvoj nebyl bezbřehý, uvádí Mgr. Křivohlávek.

Vzhledem k nepřehlednosti a množství změn územního plánu v letech 2004-2013 Arnika vytvořila databázi změn územního plánu. „Byl to do určité míry demonstrativní krok. Chtěli jsme upozornit na nevyhovující situaci. V databázi se nesnažíme již pokračovat, ale apelovat na ostatní (IPR a Magistrát hl. m. Prahy), aby zlepšili své databáze,“ uvádí Mgr. Křivohlávek. Arnika změny územního plánu sledovala především v letech 2004-2013, kdy jich proběhlo přes 1.000 a týkaly se území přibližně o rozloze 40 km<sup>2</sup>. „Arnika nemá zdroje na to, aby dlouhodobě zajišťovala databázi. Ale tento krok splnil svůj účel, upozornil na nevyhovující stav. Je zde vidět zlepšení ve stávajících databázích zajišťovaných veřejným sektorem,“ poznamenal Mgr. Křivohlávek.

Arnika se snaží komunikovat s aktéry územního rozvoje, politiky, odborníky, ostatními neziskovými organizacemi či občany. Arnika pořádá různé aktivity typu odborných seminářů, stánkových prezentací, pouličních sběrů dat, veřejných debat, kulatých stolů apod. zasahující do problematiky územního rozvoje ale i jiných témat. „Snažíme se upozorňovat na hodnoty a umožňovat změnu, tak aby byla přínosná,“ řekl Mgr. Křivohlávek.

Mgr. Michal Křivohlávek působil např. i jako koordinátor participace na Praze 7 a Praze 10. „Obecně lze říci, že panuje velká nejasnost v charakteru prostranství, není jasné, jakým způsobem má být území využito. A tak to vnímají i obyvatelé. Pokud bychom se podívali do mapy, tak veřejných prostranství je mnoho, ale často nejsou přitažlivé,“ poznamenal Mgr. Křivohlávek. Tvrzení můžeme vztáhnout i na lokalitu dolních Holešovic, kde jsou v blízkosti řeky veřejná prostranství, avšak lokalita místy nese negativní charakter (zanedbané území, bezdomovectví apod.).



### A.3 Závěr

Na základě provedených rozhovorů s jednotlivými aktéry územního rozvoje v oblasti dolních Holešovic je zřejmé, že míra zapojení a vzájemná spolupráce a ne/shoda je rozdílná. I přestože je územní a strategický rozvoj v kompetenci hl. města Prahy, MČ Praha 7 se aktivně snaží o usměrnění územního rozvoje a prosazování a ochranu veřejných zájmů. MČ Praha 7 se snaží komunikovat se všemi aktéry. Na základě ochrany veřejných zájmů MČ Praha 7 klade na developera specifické požadavky a obě strany se snaží najít kompromis. Na MČ Praze 7 funguje odborná, nepolitická komise (Komise rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru), kam se developeři/investoři/vlastníci postupně naučili chodit z vlastní iniciativy, jelikož proces realizace stavebních záměrů se díky spolupráci může uskýt. MČ Praha 7 se snaží o zapojení veřejnosti v oblasti urbanismu různými způsoby (informování prostřednictvím měsíčníku, pořádáním akcí či zapojením do procesu vzniku např. strategického plánu). MČ Praha 7 vnímá historickou a architektonickou hodnotu Holešovic a na základě toho přistupuje k územnímu rozvoji.

Hlavní město Praha se zřízeným pracovištěm zabývající se územním rozvojem Prahy (IPR) komunikuje se všemi aktéry (orgány veřejné sféry, soukromý i veřejný sektor včetně veřejnosti), identifikuje plochy určené k transformaci/rozvoji (břehy) a navrhuje možná řešení (koncepce), které by měli být považovány za doporučující a závazné.

Soukromý sektor v podobě developera aktivně komunikuje s veřejným sektorem a přistupuje na vymezené podmínky. Specifické požadavky ze strany MČ však diskutuje s MČ, vymezuje své podmínky a snaží se o nalezení kompromisu. Naopak developeři nekomunikují s veřejností nebo s neziskovými organizacemi. Neziskové organizace na území MČ Prahy 7 fungují, avšak k přímo případovému území se váže aktivita pouze jedné z nich (Arnika). Obyvatelé MČ Prahy 7 se mohou obrátit přímo na MČ, jelikož se ke svým obyvatelům snaží přistupovat otevřeně, aktivně a transparentně.

## B. Spojnice území: Libeňský most

Území MČ Prahy 7 a MČ Prahy 8 je spojeno Libeňským mostem, který představuje důležitou komunikační kapacitu mezi těmito dvěma body, následně navazující na okolní sídelní strukturu a dopravní síť.

### B.1 Libeňský most

K propojení Libně a Holešovic sloužil nejprve most provizorní – dřevěný, který sem byl přemístěn od Národního divadla v roce 1902 (Hrubeš, Hrubešová 2007). Libeňské mostní provizorium za celou svoji dobu fungování sloužilo přibližně čtvrt století a stalo se tak nejdéle užívanou mostní konstrukcí ze dřeva v Praze (Polák 1998). V důsledku rozhodnutí tehdejšího Ministerstva veřejných prací pro regulaci vodního toku (zrušení karlínských ostrovů, zasypání slepých ramen) vznikla příležitost pro výstavbu Libeňského mostu (Hrubeš, Hrubešová 2007). Došlo ke zkrácení řečiště o více než 1.000 m, zvýšení rychlosti odtoku vody a koryto bylo schopno přijmout i nárazové, velké množství povodňové vody (Hrubeš, Hrubešová 2007). Tyto kroky znamenaly nejen vznik významného mostu (obr. č. 27), ale i zásadní změnu podoby ostrovů a koryt do dnešní podoby (v příloze č. 2 Libeň, Holešovice a Vltava před uvedenými zásahy a výstavbou Libeňského mostu).

Libeňský most byl vyprojektován Ing. Františkem Menclem a architektonicky ztvárněn arch. Pavlem Janákem do kubistické podoby o celkové délce 400 m se zemní rampou dlouhou 780 m a šířkou 21 m (Polák 2014). Most byl uveden do provozu v roce 1928 a za celou dobu své existence byl několikrát přejmenován (např. Baxův, Stalingradský apod.) (Polák 2014).

Libeňský most, který je určen automobilové ale i tramvajové dopravě, nebyl po celou dobu své existence rekonstruován, byla zanedbána jeho údržba, což má za následek špatný až havarijní stav konstrukce mostu a jeho částí (obr. č. 28). Budoucnost Libeňského mostu je nejistá. Je zde zvažováno více variant: různé stupně rekonstrukce mostu ve stávající podobě či rozšíření a realizace mostu nového (obr. č. 29) a pro všechny varianty zapracování protipovodňových opatření, s tím, že druhá varianta má platné stavební povolení.

Rozšiřování mostu není v souladu s Koncepcí pražských břehů vzhledem k architektonické hodnotě, ale také k nedostatku prostoru z hlediska navazujících ulic (IPR 2014b). Koncepce považuje za důležité revitalizovat plochy v blízkosti mostu a obnovit či vytvořit pěší vazby z nábřeží na most (IPR 2014b). Libeňský most byl již třikrát navržen na kulturní památku, poprvé Národním památkovým ústavem, podruhé Klubem Za starou Prahu a naposledy

iniciativou Libeňský most nebourat, nerozšiřovat (Kučera 2016). Dvakrát byla žádost zamítnuta, jednak z důvodu nemožnosti opravy mostu při zachování současných hodnot, ale také kvůli nepředložení dalších nových skutečností s tím, že architektonická hodnota mostu byla již uznána (zde se na stranu záchrany mostu připojila i MČ Praha 7, IPR, Česká komora architektů, Národní památkový ústav) (Kučera 2016). V současné době se čeká na vyjádření Ministerstva kultury ohledně poslední žádosti prohlášení kulturní památkou z roku 2016.

Bylo vypracováno hned několik posudků technického stavu mostu a dle posudku vypracovaného Kloknerovým ústavem ČVUT je most opravitelný, avšak demolice a stavba mostu nového je jednodušší variantou a také rychlejší díky platnému stavebnímu povolení. Libeňský most je dnes v havarijním stavu a je dopravně omezen, projíždějící tramvaje mohou jet rychlostí 20 km/h, některé typy tramvají se na mostě nesmějí potkat a úplný zákaz vjezdu na most platí pro těžší vozidla.

Obr. č. 27: Libeňský most z holešovické strany

Zdroj: Rathová 2017



Obr. č. 28: Libeňský most s uzavřeným schodištěm (zanedbaný stav mostu)

Zdroj: Rathová 2017



Obr. č. 29: Vizualizace nové podoby Libeňského mostu (rozšířený stav mostu: čtyři automobilové pruhy, chodník, pruh pro cyklisty, tramvajové těleso)

Zdroj: nasepraha7.cz 2015



## **B.1.1 Rozhovory**

### **1) MČ Praha 7 (veřejný sektor)**

Radní pro územní rozvoj PhDr. Ing. Arch. Lenka Burgerová se vyjádřila za MČ Prahu 7. „Bourání a rozšiřování Libeňského mostu nemá ani urbanistické a ani dopravní opodstatnění. Libeňský most je velmi dobrá ukázka kvalitního mostního stavitelství. Kapacita mostu je také od počátku nastavena jako velmi vysoká a nemá smysl ji zvyšovat, i kdyby byla situace opačná, tak navazující struktura města na to není připravena. Jsme rozhodně pro zachování a rekonstrukci mostu ve stávající podobě.“ MČ Praha 7 uspořádala debatu ohledně Libeňského mostu, podpořila aktivity iniciované občanskými spolky (petice, žádost o zařazení za kulturní památku), nechala zpracovat další interpretaci závěrů posudku Kloknerova ústavu ČVUT, zkrátka angažovala se do celé řady aktivit podporující rekonstrukci mostu ve stávající podobě. Radní pro územní rozvoj dále avizovala, že s MČ Prahou 8 nemají ohledně budoucnosti Libeňského mostu stejný postoj, což ještě více komplikuje situaci.

### **2) MČ Praha 8 (veřejný sektor)**

Za MČ Prahu 8 se k situaci vyjádřil místostarosta MgA. Petr Vilgus, který zdůraznil, že preferuje rekonstrukci mostu a jeho zachování, zejména v obloukové, architektonicky hodnotné části nad řekou. Místostarosta dále avizuje, že ač ze začátku na politické úrovni MČ Prahy 8 nepanovala shoda ohledně budoucnosti Libeňského mostu (rekonstrukce starého mostu vs. zbourání a realizace nového mostu), tak od roku 2016 sdílí jednotné stanovisko na zachování a rekonstrukci mostu díky usnesení zastupitelstva.

Bc. Iva Hájková (Oddělení strategického rozvoje a místní agendy 21) a Ing. Iveta Zikmundová (Oddělení architekta MČ Prahy 8) avizují, že na politické úrovni panuje nejednoznačný názor na budoucnost mostu, i když jsou všichni na straně rychlého jednání vzhledem k havarijnímu stavu mostu.

MČ Praha 8 v posledních dvou letech pracuje na Strategickém plánu udržitelného rozvoje MČ Prahy 8 na období 2017-2026, který je v současné době v procesu schvalování (únor 2017 – neschválen zastupitelstvem, vneseny konkrétní připomínky). V analytické části je však informace o tom, že most by se měl do budoucna rozšiřovat o 5 metrů (2 jízdní pruhy).

Pan místostarosta na avizovaný fakt reagoval tak, že analytická část strategického plánu byla zpracována a uzavřena ke konci roku 2015 a informace jsou tedy neaktualizované. „MČ Praha 8 již zastává jednotné stanovisko – zachování a rekonstrukci mostu“, sdělil místostarosta MgA. Vilgus.

### **3) IPR (veřejný sektor)**

Za Institut plánování a rozvoje Prahy poskytl rozhovor urbanista pro MČ Prahu 8 Ing. arch. Luboš Křížan. IPR se staví na stranu šetrné rekonstrukce mostu ve stávajícím stavu, což bylo schváleno i zastupitelstvem hl. m. Prahy. Ing. arch. Luboš Křížan uvádí, že se jedná o složitou situaci a v případě rekonstrukce je třeba počítat s komplikovanou a velmi nákladnou činností provedenou za účelem obnovy architektonicky hodnotné stavby.

### **4) Iniciativa Libeňský most nebourat, nerozšiřovat! (neziskový sektor)**

Tato iniciativa včele s Adamem Scheinherrem (zakladatel) je velmi výrazným aktérem kauzy Libeňského mostu se snahou o zachování, rekonstrukci Libeňského mostu a oživení okolí prostřednictvím sbírání a uveřejňování podložených informací. Adam Scheinherr uvádí, že komunikuje s širokým spektrem zapojených aktérů, s orgány veřejného sektoru (město, MČ, ministerstvo, TSK atd.), ale i s veřejností (neziskové organizace, architekti apod.). „Jsem v kontaktu s mnoha aktéry, ale situace je často nejasná i např. vzhledem k měnící se záměru politiků. Ale například komunikace se starostou MČ Prahy 7 Mgr. Čížinským je bezproblémová. MČ Praha 7 včetně politické reprezentace má v otázce Libeňského mostu jasno. V případě MČ Prahy 8 není situace tak jednoduchá“, dodal Scheinherr.

V lednu 2016 podal Adam Scheinherr za iniciativu návrh na uznání mostu kulturní památkou a v současné době se čeká na vyjádření Ministerstva kultury.

Adam Scheinherr upozorňuje na nesprávný odhad vývoje vozidel. „V roce 2003 byla intenzita dopravy cca 20 000 vozidel a odhady pro rok 2010 TSK uváděla přes 28 000 vozidel. Reálně zde ale byla intenzita dopravy kolem 17 000 vozidel, což je výrazně nižší číslo. Není tedy třeba kalkulovat s předpokladem nárůstu dopravy a uvažovat o rozšiřování mostu.“

Spolek Libeňský most nebourat, nerozšiřovat inicioval veřejnou petici (již druhou petici, první s Klubem Za starou Prahu) na záchranu Libeňského mostu požadující prověření nutnosti rozšiřování, technického stavu a řešení aktuálních závad mostu. Petice podpořena 2 000 podpisy byla následně schválena jako usnesení zastupitelstva hl. m. Prahy. Adam Scheinherr uvádí, že pořádají různé kroky na záchranu mostu, kdy důležitou součástí jsou veřejné akce. „Společně s dalšími zainteresovanými jsme uspořádali procházku s výkladem arch. Petra

Kučery (leden 2016), debatu s politiky v Husově kapli (leden 2016), happening na obětování mostu (září 2015) apod. Podařilo se nám situaci ohledně Libeňského mostu zviditelnit. Částečně se vyjasnily postoje a záměry jednotlivých orgánů a částí veřejné sféry. Veřejnost se začala angažovat, lidem není lhostejné, jakým způsobem bude naloženo s hodnotným objektem,“ sdělil Scheinherr.

### **5) o.s. 8jinak! (neziskový sektor)**

Rozhovor za občanský spolek 8jinak! poskytla Věra Chmelárová a Pavlína Kalandrová. Staví se na stranu rekonstrukce ve stávající podobě, jelikož Libeňský most vnímají jako velmi hodnotné architektonické a historické dílo. „Snažíme se o sledování aktivit MČ Prahy 8 z hlediska transparentnosti státní správy, získáváme informace, které se snažíme předávat dál prostřednictvím našich stránek a dalších aktivit“, sdělila Věra Chmelárová. Sdružení 8jinak! se kontinuálně zajímá o dění v městské části. V případě nejasností či nesouhlasu s vývojem situace se obracíme na jednotlivé zainteresované osoby MČ Prahy 8, se kterými následně komunikujeme. „Částečně jsme do dění v naší městské části zapojeni prostřednictvím členství našeho sdružení v komisi Místní agentury 21, kde společně s dalšími aktéry (politiky, úředníky, zástupci soukromého sektoru, neziskových organizací atd.) komunikujeme a snažíme se o zlepšování MČ Prahy 8 a života zdejších občanů“, vysvětlila Pavlína Kalandrová.

V případě kauzy Libeňského mostu občanský spolek 8jinak! vše sleduje a uveřejňuje na internet. „Velký kus práce v případě Libeňského mostu odvedla iniciativa Libeňský most nebourat, nerozšiřovat. Jsme s nimi v kontaktu, jejich aktivity podporujeme a spolupracujeme spolu,“ uvedla Pavlína Kalandrová. Tyto dvě občanské iniciativy společně v roce 2016 uspořádaly debatu s politiky, pod názvem Zbouráme Libeňský most?, které se účastnili političtí představitelé MČ Prahy 7, MČ Prahy 8 i hl. m. Prahy. Panelová diskuse poskytla prostor pro vzájemnou debatu všech stran, politiků (MČ, Magistrát hl. m. Prahy), zástupců útvarů (IPR, NPÚ, aj.), veřejnosti (včetně odborné veřejnosti). V rámci záchrany Libeňského mostu jsme dále organizovali happening tzv. Obětování libeňského mostu již v roce 2015, kde jsme upozorňovali na jeho alarmující stav. Tato aktivita vznikla jako součást celoměstského festivalu „Zažít město jinak, konkrétně „Zažít Libeň jinak“. „Pokaždé ji pořádáme na jiném místě, kde je nějaký problém např. i na Libeňském mostě v roce 2015“, uvedla Pavlína Kalandrová.

## B.2 Závěr

Realizované rozhovory potvrzují, že do řešení komplikované situace vstupuje mnoho aktérů, mnohdy s odlišnými stanovisky. Nejprve byly postoje jednotlivých aktérů rozdílné, ale v poslední době došlo k určitému sjednocení názoru většiny zapojených. Důležitý je fakt, že významnou roli v „kauze Libeňský most“ hraje občanská angažovanost. Za účelem záchrany Libeňského mostu byla založena občanská iniciativa „Libeňský most nebourat, nerozšiřovat!“. Tato iniciativa se snaží získávat a zveřejňovala ověřené informace od jednotlivých aktérů, pořádá veřejné akce, iniciovala petice a následně i podala žádost o zařazení Libeňského mostu za kulturní památku. Iniciativa Libeňský most nebourat, nerozšiřovat! vytrvale komunikuje se zainteresovanými aktéry (MČ Praha 7, MČ Praha 8, IPR, zastupitelstvo hl. m. Prahy, TSK, Ministerstvo kultury ČR apod.) a podařilo se jí i díky podpoře a spolupráci s jednotlivými stranami (MČ Praha 7, Česká komora architektů, další neziskové organizace – Klub za starou Prahu, 8jinak!) vyvinout tlak na další orgány, což přineslo obrat. O komunikaci s Ministerstvem Kultury v podobě podání žádosti o zařazení mostu na seznam kulturních památek se však snažili i další dva aktéři: Národní památkový ústav a nezisková organizace Klub Za starou Prahu.

Mezi jednotlivými orgány ve veřejné sféře dochází ke komunikaci, avšak v průběhu vývoje problematiky mají aktéři odlišné stanoviska k budoucnosti mostu. Díky tlaku ze strany veřejného sektoru došlo ke zdůraznění problematické situace a vzájemné komunikaci mezi aktéry. Zpočátku situace ohledně Libeňského mostu byla na politické úrovni nejednotná a nestabilní. V současné době došlo ke shodě (rekonstrukce mostu ve stávající podobě), což bylo schváleno i zastupitelstvy (MČ Praha 7, MČ Praha 8, hl. m. Praha). Soukromý sektor, v podobě developerů realizujících projekty v blízkosti Libeňského mostu, se neprojevuje žádnou výraznou aktivitou. Ohledně problematiky Libeňského mostu nekomunikuje s veřejným či neziskovým sektorem. V zájmu developera je pouze funkční dopravní napojení.

## C. Pravý břeh

Dolní Libeň zahrnující Libeňský ostrov, Maniny, Palmovku a další území spadající do správy MČ Prahy 8 je v diplomové práci označeno jako pravý břeh. Charakter dolní Libně by se dal přirovnat k mozaice. V tomto území je soustředěno mnoho různorodých aktivit a objektů. Původní Libeňský přístav (později loděnice) a továrny jsou v posledních letech nahrazovány bytovými a komerčními komplexy. V území se vyskytují už jen malé, ale přesto významné stopy, po židovském ghettu, které má v Libni kořeny od 16. století. V oblasti se do současné doby drží např. zahrádkaření, které zde má svoji historii už téměř sto let. Velkým zásahem v této lokalitě byla mimo jiné také regulace toku řeky.

K mozaice lze připodobnit i územní plán Prahy, který v oblasti pravého břehu definuje několik typů funkčního využití ploch. Funkční vymezení ploch na Maninské kose představuje převážně zeleň městskou a krajinnou a dále plochy sloužící přístavní dopravě. Libeňský ostrov částečně spadá do kategorie zeleně městské a krajinné, dále do kategorie určené sportu, za linií určující protipovodňovou ochranu je hned několik typů ploch: všeobecně smíšené, čistě obytné, parkové plochy, zvláštní komplexy aj. Dle územního plánu (IPR, ČÚZK 2015) právě na plochách zvláštních komplexů mohou být vystavěny obchodní a administrativní celky, objekty sloužící jako ubytovací kapacity, pro sport, kulturu, vzdělání atd. Funkční využití těchto ploch má široký rozsah. Koncepce pražských břehů počítá s nárůstem počtu obyvatel a aktivit vlivem zdejší rozsáhlé výstavby, a proto v oblasti Libeňské a Maninské kose doporučuje zlepšit současné podmínky ve prospěch rekreačních aktivit (IPR 2014b). Území je nutné zachovat jako retenční prostor v případě povodní a dále koncepce zastává postoj alespoň částečného omezení oplocených ploch (zahrádkářská kolonie, provozy na Maninské kose apod.) ve prospěch spojitých společných ploch (IPR 2014b).

### C.1 Libeňský ostrov, Maniny a okolí

Libeňský ostrov na počátku 20. století výrazně změnil svoji podobu a od té doby již není ostrovem v pravém slova smyslu. Regulace Vltavy (viz kapitola Libeňský most) a s tím související zemní práce upravily území do dnešní podoby. Jižní část Libeňského ostrova byla napojena na území Libně a Karlína a na východní část Rohanského ostrova, severní část Libeňského ostrova byla naopak oddělena a vznikl poloostrov se slepým ramenem (Hrubeš,



Hrubešová 2007). Úzká kosa uměle vzniklá v místě původního koryta řeky je označována jako Maniny či Maninský ostrov a odděluje slepé rameno Vltavy od hlavního koryta (Broncová 2014). Dříve se zde nacházely další zátoky a ramena, při kterých fungovaly mlýny, pily, barvírny apod. (Hrubeš, Hrubešová 2007).

Úzká kosa označovaná jako Maninský ostrov – kosa, někdy také jako část Libeňského ostrova, se nachází v záplavové zóně v kategorii průtočné území. Současné využití území je spíše technického charakteru – dochází zde ke třídění a zpracování odpadového materiálu, vyskytuje se zde autobazar apod. (viz obr. č. 31). Díky charakteru provozovaných aktivit a nedostatečné kultivaci oblasti kosa neláká nové uživatele.

Samotný Libeňský ostrov slouží částečně k rekreaci a částečně bude sloužit rezidenčním a komerčním účelům (viz projekt Dock). Rekreční část Libeňského ostrova dle platného územního plánu spadá do neprůtočného záplavového území. Za linií protipovodňové ochrany je realizován projekt Dock (viz C.2).

K rekreaci se Libeňský ostrov využívá již od 20. let 20. století, od té doby provozují aktivity vodácké oddíly, tenisové a volejbalové kluby, Junák, Dům dětí a mládeže, dvě organizace Českého zahrádkářského svazu (Hrubeš, Hrubešová 2007). V severní části ostrova byla mezi lety 1923-1927 založena malá zahrádková osada a loděnice (LIOS 2006), která v současné době čítá cca 180 zahrádek a nově také komunitní zahradu. Vzhledem k lokalitě není výjimkou, že je oblast zahrádek zaplavována, naposledy v roce 2002 a 2013. Při povodni v roce 2002 voda zaplavila pozemky, ale nedošlo k agresivnímu proudění vody a většina zahradních domků zůstala na svém místě, avšak ve špatném stavu (LIOS 2006).

Obr. č. 30: Chatky v zahrádkářské kolonii na Libeňském ostrově  
Zdroj: Rathová 2017



Obr. č. 31: Autobazar na začátku Maninské kosy  
Zdroj: Rathová 2016



### C.1.1 Rozhovory

#### 1) Občanské sdružení Libeňský ostrov (dále jen LIOS) (neziskový sektor)

Za občanské sdružení Libeňský ostrov (dále LIOS) poskytli informace předsedkyně sdružení Zdena Kopecká a dále zahrádkáři manželé Tyslovi. Vyjma informací z rozhovorů jsou zde předkládána fakta ze studie, kterou LIOS nechalo na své náklady zpracovat a dále ji předkládalo politikům při obhajování existence kolonie:

Oblast zahrádkářské osady a loděnice je v platném územním plánu označena jako přírodní nelesní plocha nebo plocha sloužící oddechu a odpočinku, naše připomínky k územnímu plánu nebyly vyslyšeny a v roce 2002 začal městský úřad konat stavební kroky připravující budoucí staveniště a tato činnost ohrozila existenci zahrádek a loděnice (LIOS 2006). „Aby s námi veřejná sféra vůbec komunikovala a abychom mohli jednat v našem zájmu, tak jsme v roce 2002 založili sdružení Libeňský ostrov a následně jsme nechali vypracovat studii,“ zdůraznili Tyslovi.

Předsedkyně sdružení Zdena Kopecká uvádí: „Od roku 2002 jsme zde byli trpěni bez smlouvy. Magistrát dal zahrádkám výpověď, ale nepodařilo se jim nás vystěhovat. Dokonce sem najeli bagry, ale lidé bránili kolonii vlastním tělem. Jelikož jsme i po výpovědi dále platili nájemné a Magistrát ho přijímal, je dle právníků výpověď neplatná!“

Situace se jeví v současné době jako stabilizovaná: „V roce 2016 jsme po neustálé komunikaci s Magistrátem hl. m. Prahy dosáhli uzavření smlouvy na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou. Ze strany Magistrátu hl. m. Prahy (Mgr. Petra Kolínská) ale i městské části cítíme podporu, které si moc vážíme. Ale je to současný stav, vše se bude dále odvíjet podle voleb“ uvedla předsedkyně spolku LIOS Kopecká.

„Setkáváme se s kritikou uzavřenosti území. My ale podnikáme během roku různé společenské veřejně přístupné akce jako: bál, čarodějnice, dětský den, posvícení, sportovní turnaje, bojovky pro děti ale i úklidové akce jako třeba úklid břehů. Dále byla zřízena komunitní zahrada, kde se mohou potkávat a pěstovat plodiny další lidé. Komunitní zahrada funguje skvěle,“ uvádějí zahrádkáři Tyslovi.

## **2) Arnika (neziskový sektor)**

Organizace Arnika se v minulosti věnovala zahrádkářským osadám a konkrétně i kauze likvidace zahrádek na Libeňském ostrově. Mgr. Michal Křivohlávek se vyjádřil, že kauzou se již v současné době nezabývají. Vnímají kauzu zahrádek za podchycenou a v souladu s územním plánem.

## **3) MČ Praha 8 (veřejný sektor)**

Za MČ Prahu 8 se k oblasti zahrádek vyjádřil místostarosta MgA. Petr Vilgus. „Za naši městskou část (usnesením rady) jsme se vyjádřili směrem k Magistrátu hl. m. Prahy. Doporučovali jsme, aby byla uzavřena smlouva na dobu určitou na delší časové období, např. na 8-10 let. Zdejší zahrádkáři by si tím chránili svoji budoucnost, což jim smlouva na dobu neurčitou s krátkou výpovědní lhůtou neposkytuje,“ zdůraznil místostarosta.

## **4) IPR (veřejný sektor)**

Ing. arch. Luboš Křižan k tématu zahrádek v Libni poznamenal, že pozemky v centrální části města typu zeleň, rekreace, sport, oddech apod. by měli sloužit veřejnosti. „Zahrádkářská kolonie je ve své podstatě dost uzavřená, slouží jen malému počtu uživatel a v takovém případě asi zahrádky v centrální části města nemají své místo,“ uvedl Ing. arch. Křižan.

### **5) Crestyl real estate, s.r.o. (soukromý sektor)**

Mgr. Petra Holubová se ohledně zahrádkářských kolonií vyjádřila následovně. „Zahrádkářská kolonie nám zde nevádí, ale v případě velké vody je to nebezpečí pro obyvatele Dock. Situace by se měla nějakým způsobem jasně zajistit, aby to v případě povodní neohrozilo rezidenty.“

### **6) České přístavy, a.s. (soukromý sektor)**

Společnost České přístavy vlastní na Maninské kose většinu pozemků. Ing. Jan Zákora sdělil, že vzhledem k záplavové oblasti se zde nemůže nic postavit a tak se území dočasně pronajalo subjektům, které zde provozují činnosti typu autobazar či třídění odpadového materiálu apod. „V současné době je Maninská kosa celkem prázdná, nemá využití. Nyní se zde překládá materiál z nedaleké Rustonky a nákladní auta ho zde překládají na lodě,“ sdělil Ing. Zákora. Část Maninské kosa slouží Českým přístavům jako zázemí pro plavidla. „Do budoucna usilujeme o přesunutí přístaviště sem, do místa Staré plavby. Chtěli bychom zde udělat delší lodní stání a vybudovat vázací prvky pro lodě a napojení stání na elektřinu, vodu, kanalizaci,“ uvedl Ing. Zákora. České přístavy požádaly i o grant na realizaci výše popsaného záměru na Staré plavbě.

## **C.2 Libeňský přístav**

Libeňský přístav vzniká na návrh stavitele a inženýra Jana Kaftmana, který navrhuje realizaci dvou výkladišť, horní o ploše hladiny 2 770 m<sup>2</sup> na současné vykládání až čtyř lodí, dolní výkladiště o ploše vodní hladiny 8 750 m<sup>2</sup> na vykládání tří velkých labských lodí v řadě či šesti lodí postavených ve dvou řadách (Broncová 2014). Libeň i přilehlé okolí se populačně ale i z hlediska průmyslové aktivity rychle rozrůstaly, a proto došlo k přepracování návrhu Libeňského přístavu. Vodní plocha dle nových plánů dosahovala 20 060 m<sup>2</sup>, hloubka vody v normálním stavu 1,80 m, a pro potok Rokytka v místě vtoku do Vltavy bylo vybudováno nové koryto a potok se tak nevléval v přístavu ale o něco níž (Hrubeš, Hrubešová 2007). Řešení toku Rokytka bylo realizováno se dvěma cíli. Voda z Rokytka nemohla permanentně znečišťovat přístav a zároveň při rozvodnění Rokytka nedocházelo nárazem k poškození zde kotvicích lodí (Broncová 2014).

Práce na vybudování Libeňského přístavu navazovaly na otevření Holešovického přístavu v roce 1884 a samotný Libeňský přístav byl dokončen v roce 1896. Vodní plocha byla ve východní části dlouhá 157 m a široká 22-40 m, v západní části 197,5 m a široká

27-40 m, přístav disponoval 13 m širokým vjezdem a současně zde mohlo být nakládáno a vykládáno až 15 velkých labských lodí o nosnosti 700 tun (Hrubeš, Hrubešová 2007). V přístavu Libeňském na rozdíl od Holešovického nebyly budovány nábrežní zdi, došlo ale k navržení svahů a díky jednocestnému charakteru přístavu byl vybudován proplachovací systém (Hrubeš, Hrubešová 2007).

Vltavsko-labská společnost provozovala opravnu lodí původně na špičce poloostrova starého řečiště, ale v roce 1925 byly tyto aktivity přesunuty do areálu Libeňského přístavu, což je považováno za počátek závodů České loděnice, a. s. (Broncová 2014). Nejprve zde probíhaly opravy lodí, postupem času ale i výroba specializovaných plavidel, ale v 90. letech 20. století tato aktivita Českých loděnic, a. s. postupně ustala (Hrubeš, Hrubešová 2007). V současné době probíhá realizace rozsáhlého projektu Dock (viz C.3).

V blízkosti vznikajícího projektu Dock se nachází Löwitův mlýn, který zde byl vybudován v 16. století a je pod památkovou ochranou. V průběhu historie došlo ke zrušení mlýna a byla zde provozována pekařská živnost, dále byl využíván jako sklad. V současné době je ve svěřené správě nemovitosti ve vlastnictví MČ Prahy 8, avšak není využit a při povodňových situacích byl několikrát vyplaven.

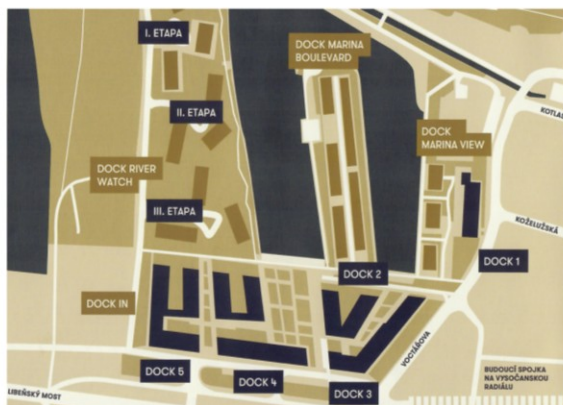
### **C.3 Developerské projekty**

V oblasti bývalých doků Libeňského přístavu vzniká rozsáhlá výstavba projektu Dock realizovaná developerskou společností Crestyl real estate, s.r.o. Tento developerský projekt probíhá ve 4 etapách a zahrnuje cca 40 000 m<sup>2</sup> rezidenčních ploch a 80 000 m<sup>2</sup> ploch kancelářských (Crestyl 2016). Kancelářské prostory postupně vzniknou jako pět komplexů (Dock 1 – Dock 5), obytné prostory v několika etapách pod názvy Marina View, Marina Boulevard a River Watch (viz obr. 32), „marina“ a celý areál bude obklopen 1 ha parkových a vodních ploch (Crestyl 2016). V současné době (jaro 2017) je zatím v provozu kancelářský objekt Dock 1, z obytných prostor částečně River Watch a Marina View. Ve výstavbě je zbytek z výše popsaných částí projektu Dock (obr. č. 33).

V blízkosti rozsáhlého developmentu Dock probíhá výstavba dalších kancelářských prostor pod vedením developerské společnosti Metrostav Development, a. s. Tato společnost je autorem hned několika projektů. V roce 2000 byl dokončen projekt Palmovka park I sloužící administrativním účelům. V roce 2013 následoval Palmovka park II, který má společnost jako své sídlo. Na uvedené projekty navazuje Palmovka Open Park III, Palmovka

Open Park IV a Palmovka Open park 0, které poskytnou 25 000 m<sup>2</sup> kancelářských, maloobchodních a skladových ploch (viz obr. č. 35 a č. 37). Palmovka Open Park 0 představuje revitalizovanou tovární halu (Aulík Fišer architekti) na zvedací stroje (původně továrna Horák, Hlava), kde je střešní konstrukce tzv. typu Štěpán (tvořená obloukovými sbíjenými dřevěnými vazníky a táhly), která je pod památkovou ochranou (obr. č. 36).

Obr. č. 32: Schéma projektu Dock, rozmístění komerčních (Dock 1-5) a rezidenčních budov (Marina View, Marina Boulevard, River Watch)  
Zdroj: Crestyl 2016



Obr. č. 33: Pohled z Libeňského mostu na probíhající výstavbu komerčních budov (projekt Dock)  
Zdroj: Rathová 2017



Obr. č. 34: Kancelářská budova Dock 1, v levé části rezidence Marina View  
Zdroj: Rathová 2017



Typ konstrukce byl používán v období 1. republiky, v té době byl cenově výhodný a efektivní, avšak dnes se jich dochovalo minimum (NPÚ 2013). V blízkosti areálu je i komín, který by měl být zachován. V okolí realizovaných objektů budou vytvořeny parkové plochy a koridor umožňující pěší prostupnost směrem ke stanici metra. Časový horizont všech tří budov je přibližně v polovině roku 2018.

Dalším projektem Metrostav Development, a.s. je Nová Palmovka (obr. č. 38), který měl být v provozu už od roku 2016. Administrativní a obchodní centrum mělo sloužit mimo jiné jako sídlo radnice MČ Prahy 8. Objekt je v současné době rozestavěný a budoucí situace je nejasná. MČ Praha 8 prostřednictvím vlastněné společnosti Centrum Palmovka, a.s. neuhradila faktury, mimo jiné není zcela jasné, kdo je vlastníkem, zda MČ Praha 8 či hlavní město Praha. Kvůli výše popsaným situacím běží soudní řízení a není pokračováno ve stavební činnosti. Magistrát hl. m. Prahy vytipoval Novou Palmovku jako jedno z možných míst, kde by mohlo být centrum Zdravotnické záchranné služby hl. m. Prahy (Unit 2017).

Společnost Central group, a.s. zde zamýšlí realizovat projekt obytného souboru Zenklova, který se skládá ze tří 7-10 podlažních objektů. Mělo by zde vzniknout 166 bytů a dále 500 m<sup>2</sup> obchodních ploch s neveřejnou zahradou.

Obr. č. 35: Vizualizace projektu Palmovka Open Park 3 (uprostřed), Palmovka Open Park 4 (vpravo) a Palmovka Open Park 0 (vzadu)  
Zdroj: Metrostav 2016



Obr. č. 36: Projekt Palmovka Open Park 0, (konverze haly firmy Hlava a Horák a památkově chráněné střechy)  
Zdroj: Metrostav 2016



Obr. č. 37: Projekty Palmovka Open Park 3 a 4 v průběhu realizace  
Zdroj: Rathová 2017



Obr. č. 38: Projekt Nová Palmovka, který měl sloužit jako budova radnice MČ Prahy 8 a komerčnímu využití  
Zdroj: Rathová 2017





### C.3.1 Rozhovory

#### 1) MČ Praha 8 (veřejný sektor)

Informace prostřednictvím rozhovoru poskytli: místostarosta MgA. Petr Vilgus, Bc. Iva Hájková vedoucí Oddělení strategického rozvoje a místní agendy 21, Ing. Iveta Zikmundová vedoucí Oddělení architekta městské části.

Oddělení strategického rozvoje a místní agendy 21 připravilo Strategický plán udržitelného rozvoje městské části prahy 8 na období 2017-2026. V únoru 2017 však nebyl schválen zastupitelstvem a místostarosta MgA. Petr Vilgus uvádí, že se může jednat o politické taktiky. „Ohledně strategického plánu jsme byli upozorněni na drobné chyby či nejasnosti, ale co se zapojení všech aktérů týče, snažili jsme se při tvorbě poskytnout velký prostor pro participaci. Rozsáhlé území Prahy 8 bylo rozčleněno na 7 celků, kde byly pořádány kulaté stoly,“ sdělil místostarosta. Při tvorbě strategického plánu byly dále pořádány různá veřejná setkání, zapojení cílových skupin (spolky, školy), dotazníkové šetření mezi podnikateli a lékaři apod. „Z hlediska dalších participačních aktivit jsme zapojeni do Národní sítě zdravých měst. Pořádáme veřejné fórum v podobě kulatých stolů s politiky a úředníky za účelem zkvalitnění života v naší městské části. Rozhodně by zde měla být otevřena důležitá témata Palmovka 2030 nebo Karlínská kasárna,“ poznamenala Bc. Hájková.

Na MČ Praze 8 funguje také Komise místní agendy 21, která se skládá ze zástupců veřejného, soukromého, neziskového a příspěvkového sektoru. „Snažíme se o zapojení všech aktérů a možných stran. Jde o dlouhodobý proces usilující o praktické zavádění principů udržitelného rozvoje do prostředí městské části, celkové fungování a spokojenost našich občanů,“ vysvětluje Bc. Iva Hájková.

Oblast Libně je značně komplikovaným územím. Tyto slova potvrzují sdělení všech aktérů rozhovoru. „Složitá situace Libně plyne z mnoha souvislostí, nevyjasněné dopravní řešení, velké množství územních rozhodnutí, která byla učiněna před krizí (uměle natahované), množství majitelů pozemků, zánik železniční trati, apod.,“ uvedl místostarosta MgA. Petr Vilgus. Bc. Iva Hájková upozorňuje na roztříštěnost území. Nesoudě je řešen i rozvoji celé městské části z hlediska pravomocí aparátu městské části. Územní rozvoj má na starosti starosta a strategický rozvoj je v kompetenci místostarosty. Ing. Iveta Zikmundová avizuje, že v území je spousta neznámých, různé problémy, aktéři, vlastníci a jejich záměry. Jako nejvíce problémový považuje stav ohledně Libeňského mostu, možného tunelu, nového sídla radnice (Nová Palmovka).

Aktéři rozhovorů na MČ Praze 8 odkazují na vznikající Strategický plán udržitelného rozvoje 2017-2026, který na základě Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (IPR 2014e), shrnuje nejzávažnější problémy z oblasti územního rozvoje města: dlouhodobě nedokončená koncepce významných městských lokalit (Palmovka), nevyjasněná koncepce transformačních území (Rohanský ostrov), tlak na necitlivé zahušťování zástavby, nedostatečná výšková a prostorová regulace, pomalá rekultivace zeleně (Proces 2015).

Situace ohledně Palmovky by se ale v následujících letech měla změnit. Na jaře 2017 vznikla studie (zatím analytická část) oblasti Palmovka nazvaná Palmovka 2030. Studie bude podkladem pro zpracování koncepčního dokumentu „Vize Palmovka 2030“ a následně konkrétních intervencí ve veřejných prostranstvích, dalších projektů a aktivit územního rozvoje, které by měly zlepšit celkový stav Palmovky např. v oblasti kvality bydlení (Unit 2017). Místostarosta MgA. Petr Vilgus sdělil, že ohledně Palmovky 2030 mají podporu od hl. m. Prahy. „Jednali jsme s IPR a s paní Mgr. Kolínskou, zlepšení stavu Palmovky podpoří. MČ Praha 8 by se postarala o realizaci menších a finančně méně náročných aktivit a projektů, město by se angažovalo v náročnějších záležitostech“, dodal MgA. Vilgus.

V současné době probíhá v dolní Libni rozsáhlý development, především v blízkosti řeky. „Na území Prahy 8 bylo vydáno velké množství územních rozhodnutí, realizuje se zde mnoho projektů. My se ke každému stavebnímu záměru vyjadřujeme, ale naše připomínky se nemusí brát v potaz. Stavební úřad rozhoduje na základě vyhlášek a může pouze přihlídnout k našemu názoru,“ uvedl místostarosta. MgA. Vilgus dále avizuje, že developeři a investoři nemají moc velkou ochotu sdělovat své záměry, jelikož často vlastní parcelu, mají stavební povolení a vypracovaný projekt, ale často se stane, že od záměru ustoupí a celý projekt prodají. Bc. Hájková uvádí, že MČ Praha 8 se prostřednictvím svých stránek snaží o zveřejňování stavebních záměrů. „Problém je, že jich je zveřejňováno jen velmi málo. Developeři nechtějí dopředu uvádět své záměry, často mění své plány a nechtějí si komplikovat situaci,“ sdělila Bc. Hájková.

Situace není jednoduchá ani vzhledem ke vznikajícímu Metropolitnímu plánu Prahy. Ing. Zikmundová uvádí, že komunikace MČ Prahy 8 s IPR ohledně Metropolitního plánu není ideální. „Měli jsme se vyjádřit ke vznikajícímu Metropolitnímu plánu v kontextu s naší MČ. Vznесли jsme téměř 40 připomínek a zapracováno jich bylo minimum. Domnívám se, že to byl jen formální krok. IPR má své představy a naše námítky neberou v potaz,“ uvedla Ing. Zikmundová.

Územní rozvoj je představiteli MČ Praha 8 vnímán jako komplikovaný i z důvodu vlastnictví. „Bohužel MČ Praha 8 nevládní moc pozemků, takže nemůžeme přímo ovlivnit územní rozvoj,“ uvádí místostarosta. MČ Praha 8 má však ve vlastnictví (svěřené správě) např. Löwitův mlýn, avšak neví, jak s ním naložit. „Byl několikrát vytopen, je pod památkovou ochranou. V podstatě je velmi složité jej komerčně využít. Rádi bychom Löwitův mlýn užívali k nekomerčnímu např. společensko-kulturnímu účelu, avšak situace je z uvedených hledisek náročná,“ sdělil místostarosta.

## **2) IPR (veřejný sektor)**

Za IPR se ohledně územního rozvoje Libně vyjádřil Ing. arch. Luboš Křížan. Ten uvedl, že k projektům developerů se IPR vyjadřuje a má mnohdy i specifické požadavky, které bývají následně zapracovány „Nové záměry by měli odpovídat charakteru a struktuře stávající zástavby. Konverze starých objektů a areálů podporujeme,“ uvedl Ing. arch. Křížan.

Ing. arch. Křížan dále sdělil, že v oblasti křižovatky na Palmovce by mělo dojít k umístění modulárních konstrukcí: 6-7 kontejnerů. V nich by měly vzniknout kavárny, restaurace apod., okolo drobné sportoviště. Jde ale pouze o dočasný záměr, který prosazuje Archicraft, s.r.o na pozemcích patřících převážně Dopravnímu podniku hl. m. Prahy. IPR činnosti vedoucí k oživení a využití veřejného prostoru projevuje podporu.

## **3) Crestyl real estate, s.r.o. (soukromý sektor)**

Za společnost Crestyl hovořila Mgr. Petra Holubová. „V oblasti dolní Libně realizujeme rezidenční a komerční projekt Dock. Jde o jedinečný projekt, který je unikátní pro svoji velikost a charakter prostředí, zejména blízkost vody a dobrou polohu vůči městskému centru. Naše projekty v rámci Dock získaly řadu ocenění. Snažíme se lokalitu rozvíjet jako celek, tzv. „kampus“. Bude zde velké množství zelených ploch, škola a školka, marina, fitness, ale i venkovní cvičicí prvky a napojení na cyklostezky,“ uvedla Mgr. Holubová.

V rámci realizace projektu Dock bylo provedeno vyčištění slepých ramen a byla zajištěna protipovodňová opatření, uvedla Mgr. Holubová. „Palmovka a okolí je zanedbaným místem. Doufáme, že projekt Dock toto místo pozvedne a že se postupně zlepší i okolí. S tím souvisí i otázka bezpečnosti. Nechceme, aby se zde rezidenti, uživatelé Dock a i ostatní obyvatelé, báli o své bezpečí. Doufáme, že nějaké kroky ke zlepšení stavu Palmovky podnikne městská část,“ sdělila Mgr. Holubová.

#### **4) Metrostav development, s.r.o. (soukromý sektor)**

Obchodní ředitel Ing. Ondřej Buršík se účastnil rozhovoru za firmu Metrostav. „Naše firma se snaží o realizaci dobrých projektů prostřednictvím kvalitní architektury zahrnující občanskou vybavenost, zeleň a drobnou doplňující architekturu. Snažíme se dělat architektonické soutěže, domluvit se se všemi partnery i veřejnou sférou,“ uvedl Ing. Buršík. Společnost Metrostav a její aktivity jsou s územím Palmovky již historicky spjaty. Ing. Buršík upozorňuje na atraktivitu místa plynoucí z blízké polohy centru města a tedy i dobrou dopravní dostupnost, která je v případě komerční výstavby a její úspěšnosti nutností.

Ing. Buršík sdělil, že jsou zde v současné době budovány tři kancelářské objekty, které budou dokončeny přibližně na jaře 2018. Zajímavostí je konverze industriální haly, která se skrývá pod názvem Palmovka Open Park 0. „Zachování objektu bylo jasné už od počátku, jelikož je památkově chráněn, konkrétně tzv. Štěpánova střecha. Konverzi objektu ale provázely problémy. Původní vazníky budou restaurovány a budou nenosné, střecha bude zavěšena na jiných,“ uvedl Ing. Buršík. Realizace Palmovky Open Park 0 je tedy komplikovanou a finančně náročnou záležitostí. Objekt bude sloužit jako bistro a ve druhé části bude provoz, který by podtrhnul industriální hodnotu místa, zatím je v jednání tzv. „vintage galerie“ avizuje Ing. Buršík.

V těsné blízkosti budoucích kancelářských komplexů bude vybudována parková plocha a bude zajištěna pěší průchodnost území od metra směrem k řece. Vzhledem k tomu, že se jedná o oblast v záplavovém území, je kladen důraz na kvalitní základovou desku a součástí projektu má být mobilní protipovodňové opatření.

Metrostav chce společně s Crestylem realizovat projekt „Palmovka žije“. Tato strategie je inspirována koncepcí „Central improvement district“, kdy se prostřednictvím marketingových nástrojů a konkrétních investic vytvoří tzv. značka proměňující image lokality (Unit 2017). „Představujeme si, že se podnikatelé v této lokalitě spojí a budou realizovat různé aktivity typu vydávání časopisu, pořádání událostí apod. vedoucí k propagaci místa. Ale strategii jsme zatím odložili,“ vysvětlil Ing. Buršík.

#### **5) 8jinak! (neziskový sektor)**

Občanský spolek 8jinak! se snaží o lepší život na Praze 8. „Libeň má velký potenciál, který je dlouhodobě nevyužit a nerozvíjen. Vedení města neartikuluje žádné konkrétní vize rozvoje a to se projevuje např. špatnými rozhodnutími. Do toho jsou v této oblasti plánovány komplikované dopravní stavby,“ popsala situaci Věra Chmelárová.

Na Palmovce a přilehlém okolí probíhá výstavba kancelářských a rezidenčních prostor. „My ji vnímáme negativně. Výstavba probíhá bez rozmyslu, bez konzultace s ostatními aktéry, stavby se k sobě nijak nevztahují, zároveň nejsou řešeny okolní prostory. Probíhá živelná často monofunkční výstavba. Zástavba nemá městský charakter, nevznikají čtvrtě a ani kompaktní město. Dochází ke změnám územního plánu, pozemky jsou vytěženy na maximum, nikdo zkrátka nehájí veřejný prostor. Město i městská část rezignovala na roli koordinátora,“ shrnují Věra Chmelárová a Pavlína Kalandrová. „Výstavba vzniká rychle a veřejnost se o projektech dozvídá na poslední chvíli. V programovém prohlášení současná koalice dala slib, že zavede informační systém, kde by se občané dozvěděli o nových stavbách. Systém dodnes nevznikl a tuto úlohu na sebe částečně převzala Místní agenda 21 a dále Oddělení architekta městské části. Na internetových stránkách MČ Prahy 8 by měly být zveřejňovány informace k plánovaným stavbám,“ sděluje Pavlína Kalandrová.

Občanské sdružení iniciovalo v letech 2013-2014 projekt „Palmovka jinak“. Cílem projektu byl vznik urbanistické vize pro území Palmovky a okolí transparentním způsobem a s participací obyvatel (8jinak! 2014). Byly identifikovány základní hodnoty, problémy území, cílové aktivity, charakter budoucího stavu a vnímaná rizika. „Celá aktivita měla vyústit v architektonickou soutěž, ale k té se MČ nepostavila kladně podle svých slov z důvodu složitosti území a také nezkušeností s architektonickými soutěžemi,“ uvedla Chmelárová.

## **6) Libeňský most nebourat, nerozšiřovat! (neziskový sektor)**

Adam Scheinherr zabývající se problematikou Libeňského mostu se zajímá i o okolí mostu. Výstavba, která je zde realizována nevytváří ulice, budovy zde nejsou začleněny do stávající struktury a nevhodně jsou umístěny i jednotlivé objekty v prostoru. „Developeři vytěžují území, Palmovka vypadala hrozně, ale takové zásahy její situaci ještě zhoršily,“ tvrdí Scheinherr.

## C.4 Židovské ghetto

Přibližně do poloviny 16. století spadají počátky židovského osídlení v Libni, kdy směřování a následné usídlení Židů v Libni souviselo s vypovídáním židovského obyvatelstva z Prahy (Semotanová a kol. 2006). Vysídlování Židů za brány města Prahy souviselo především s aktivitou Marie Terezie v 18. století, kdy díky blízké poloze Libně k hlavnímu městu počet židovské populace významně rostl. Na mapách se libeňské židovské ghetto označené jako „Judendorf“ či „Judenstadt“ objevuje v 1. polovině 17. století, rozkládalo se přibližně v oblasti dnešních ulic: Voctářovy, Vojenovy, Chocholuškovy a Zenklovy (Broncová 2014). Privilegium vlastní samosprávy, jasně stanovené práva a povinnosti a zaručení právní ochrany vrchnosti udělil tamější židovské obci Jan Hartvik z Nostic v roce 1656 (Broncová 2014).

Židé se zde živilí převážně kožedělnými pracemi, což dokládají i názvy ulic jako: Kožní, Koželužská nebo Jirchařská (Broncová 2014). Rozvoj průmyslu byl v těchto místech podmíněn právě železnicí, kdy zde vedla severní a severozápadní dráha, ze kterých byly vedeny vlečky do místních továren (Semotanová a kol. 2006). Právě průmyslových podniků bylo na konci 19. století v Libni celkem 53, v provozu zde bylo i dalších 496 řemeslných dílen a obchodů (Semotanová a kol. 2006).

Židovské ghetto v Libni představovalo menší osídlení skládající se z radnice, školy, hřbitova, pavlačových domů (ochrana před povodněmi) a synagogy. Původní synagoga ze 16. století byla kvůli blízké poloze u řeky a častým povodním zbořena a přibližně v roce 1862 byla postavena synagoga nová v novorománském stylu (Historický ústav akademie věd ČR 2006). V období druhé světové války synagoga sloužila jako skladní prostory a v 90. letech 20. století byla v restituci navracena Židovské obci (Semotanová a kol. 2006). Synagoga je od roku 1993 prohlášena Ministerstvem kultury za kulturní památku (na obr. č. 39).

Místní hřbitov, rozkládající se mezi Vojenovou a Zenklovou ulicí a pozdějším Libeňským mostem, byl založen v 16. století, ale nejvíce náhrobků pocházelo z 18. a 19. století (Broncová 2014). Právě tehdy dosahoval rozměru asi 0,4 ha, ale od té doby byl zmenšován: kvůli budování tratě železnice, dále v letech 1924-1925 z důvodů stavby Libeňského mostu a posledním zásahem bylo zasypaní a zničení hřbitova závážkou v letech 1964-1965 (Semotanová a kol. 2006).

V současné době Židovské osídlení připomíná pouze pár staveb (viz obr. č. 40), židovská synagoga, pozemek zasypaného hřbitova a dva domky v Koželužské ulici (dnešní Horkých pivní sanatorium a firma na hydraulické hadice).

Obr. č. 39: Židovská synagoga v Libni  
Zdroj: Rathová 2016



Obr.č. 40: Pozůstatek židovského ghetta  
v Libni (Horkých pivní sanatorium)  
v kontrastu s novou budovou  
(Palmovka Park II)



#### C.4.1 Rozhovory

##### 1) Židovská obec a Matana, a.s. (soukromý sektor)

Vlastníkem pozemků židovského hřbitova, synagogy a okolí je Židovská obec. Správu nemovitostí a péči o židovské památky má na starost společnost Matana. Dita Šnajdrová z oddělení vnějších vztahů Židovské obce, Ing. Mojmír malý ze společnosti Matana a jejich kolegové poskytli písemné vyjádření k židovské tématice v Libni a jejímu rozvoji:

Stav starého židovského hřbitova je značně neuspokojivý. Skutečnost, že jsme ho nedokázali významněji změnit od roku 1990 má více příčin. Jednou z nich je i finanční náročnost a např. i fakt, že v tomto případě nemůžeme na úhradu nákladů použít dotační programy. Jakékoliv řešení, ke kterému přistoupíme, musí splňovat několik základních kritérií: vyhovovat židovským náboženským předpisům, vhodným způsobem korespondovat s okolím a po technické i estetické stránce obstát v relativně vzdálené budoucnosti. Musí být dostatečně důstojné s ohledem na to, že se pod vrstvami stavební suti nachází nejenom několik set historicky cenných, barokních a klasicistních náhrobků, ale především i obdobný počet pohřbených osob. Ze situace vyplývá mnoho konkrétních otázek, které budou muset být

vyřešeny, a to: jako rozsah odkrytí hřbitova a náhrobků, způsob prezentace, technické řešení, režim přístupnosti apod. Současná situace však určitě nezůstane zachována, ale nejsme schopni závazně určit termín či podobu. V listopadu 2016 zde byla naistalována pamětní cedule s informacemi o hřbitově.

Nedalekou synagogu plánujeme do budoucna citlivě rekonstruovat s důrazem na obnovu původní podoby a i vybavení interiéru. Po rekonstrukci by měla sloužit bohoslužbám, ale i kulturním akcím. Zahájení prací je odhadováno během 3-6 let. Sdružení Serpens, z. s. od počátku 90. let 20. století synagogu využívá a formou kulturních akcí se zde připomíná židovská historie Libně.

V blízkosti synagogy stál až do 80. let 20. století rabínský dům. Do budoucna by zde měl vzniknout menší objekt plnící funkci provozního zázemí synagogy. V současné době je to ve fázi architektonické studie a přípravy podkladů pro územní řízení.

## **2) IPR (veřejný sektor)**

Ing. arch. Luboš Křížan sdělil, že by mělo dojít ke kultivaci takového prostoru. Avšak pozemky a statky jsou ve vlastnictví Židovské obce, která si kultivaci plochy a objektů musí iniciovat sama.

## **3) MČ Praha 8 (veřejný sektor)**

Místostarosta MgA. Petr Vilgus uvedl, že na podzim 2016 se v synagoze konala přednáška a debata o osudu starého židovského hřbitova v Libni, kde byla vysvětlena historie místa a byly vzneseny návrhy jeho budoucnosti. Místostarosta se vyjádřil, že v případě zájmu Židovské obce a Matany MČ Praha 8 podpoří aktivitu vedoucí k rekultivaci místa. „Mohli bychom poskytnout nějaké finance např. na analýzu situace,“ uvedl Vilgus.

## **4) Libeňský most nerozšiřovat, nebourat! (neziskový sektor)**

Adam Scheinherr komunikuje mimo jiné i s Židovskou obcí a realizoval zde některé aktivity. Uspořádal procházku s arch. Petrem Kučerou zaměřenou na židovské události v Libni či sběr odpadků na pozemku hřbitova. Židovské obci nabídnul, že jednou za čas uspořádá obdobný sběr odpadků a navrhnul, že by Židovská obec mohla do plánované revitalizace synagogy zahrnout i kultivaci hřbitova.

Iniciativa Libeňský most nebourat, nerozšiřovat uskutečnila diskusní setkání na téma osudu místního židovského hřbitova v objektu synagogy. Vystoupil zde i arch. Jaroslav Zima z D3A ateliéru s návrhem obnovit hřbitovní zeď, místo kultivovat a vytvořit zde odpočinkové



místo se zachováním piety. Adam Scheinherr podal v minulosti žádost o schválení židovského hřbitova na Palmovce kulturní památkou společně s Libeňským mostem. Žádost však byla zamítnuta. „Je více jak 25 let po revoluci, majetek je navrácen, ale např. s hřbitovem se nic neděje. Nikdo se moc nevěnuje ostatním židovským pozůstatkům, pokud se investuje do židovských památek, tak v Praze na Josefově anebo mimo Prahu,“ uvádí Scheinherr.

## **C.5 Dopravní řešení v Libni**

Situace vztahující se k dopravní tematice není příliš jednoznačná a snadná. Ve zkoumané oblasti a blízkém okolí připadá v úvahu několik dopravních záměrů. Přímo v oblasti dolní Libně je řešena budoucnost Libeňského mostu (viz část B.) a dále také možná výstavba kapacitní komunikace Pobřežní IV. Zajištění spojení Rohanského nábřeží a městského okruhu v oblasti Balabenky se zachováním automobilové neprůjezdnosti křižovatky Palmovka a vyloučením automobilového provozu v ulici Sokolovská je cílem navrhované stavby Pobřežní IV (Unit 2017). Pobřežní IV se skládá ze dvou jednosměrných částí. Pobřežní IV sever je navržena jako tunel směrem do centra (v místě dnešního autobusového nádraží a náměstí Bohumila Hrabala vjezd), Pobřežní IV jih v opačném směru jako obchvat Libně.

Situace ohledně dopravního záměru není jednoznačná. V platném územním plánu Prahy je však s tunelovým řešením počítáno jako se sběrnou komunikací městského významu (IPR, ČÚZK 2015). Stejně tak je s touto možnou variantou počítáno v analytické části studie Palmovka 2030. Avšak např. architekt Josef Pleskot vypracoval ověřovací studii, kde je od tunelu upuštěno a navrženo vést dopravu po povrchu. Navrhované řešení by znamenalo zprovoznění ulice na Žertvách v celé délce pro automobily (zrušení pěší zóny) a větší zpřístupnění Libeňského mostu a křižovatky na Palmovce pro automobilovou dopravu. Od tunelové varianty arch. Josef Pleskot upouští z několika důvodů: nedostatečnému využití Libeňského mostu a ulice Na Žertvách, technické náročnosti jednosměrného tunelu, finanční náročnosti, nevhodnosti vzhledem k rozvoji veřejného prostoru apod. (AP Atelier 2012). S tunelovým řešením souvisí i dostavba autobusového nádraží na náměstí Bohumila Hrabala společně s výstavbou polyfunkčního domu.

Projekt One Palmovka je komerčním (6 500 m<sup>2</sup> prostor) a rezidenčním (277 bytů) objektem, který má platné územní rozhodnutí, ale stavební řízení je zastaveno. Součástí One Palmovka je mimo dostavby autobusového nádraží i založení části tunelu. Majitelem pozemků je Dopravní podnik hl. m Prahy, developerem je společnost Discovery group, a.s.

Dalšími dopravními záměry, které se však zkoumaného území dotýkají méně, je napojení Prosecké radiály na Pražský okruh a dále také dostavba městského okruhu, kde by Prahou 8 měly do budoucna procházet 2 úseky (Pelc-Tyrolka-Balabenka a Balabenka-Štěrboholská) (Proces 2015).

## **C.5.1 Rozhovory**

### **1) MČ Praha 8 (veřejný sektor)**

K situaci ohledně tunelu se vyjádřil místostarosta MgA. Petr Vilgus. Domnívá se, že situace ohledně podtunelování je finančně i časově velmi náročná. Záležitost je v plánech desítky let, ale není realizovaná, což vypovídá samo za sebe. „Nejsem zastáncem tunelového řešení. Ulice Na Žertvách by neměla být využita podpovrchově ale ani povrchově, jezdí zde především tramvaje. Za nejpříjemnější vývoj považuji nechat situaci, tak jak je dnes. Měla by se ale zavést určitá opatření, která zklidní ulici Sokolskou a okolí,“ vysvětlil MgA. Vilgus.

Ohledně projektu dostavby autobusového nádraží One Palmovka místostarosta MgA. Vilgus uvedl, že projekt má sice platné územní rozhodnutí, ale to automaticky neznamená, že záměr bude realizován. „Situace ohledně One Palmovka není jasná, je možné, že developer od svých záměrů ustoupí,“ komentuje Vilgus.

### **2) IPR (veřejný sektor)**

„S tunelem je počítáno i v Metropolitním plánu. Kolegové z oddělení dopravní infrastruktury se zahloubením počítají. Naopak kolegové z oddělení veřejného prostoru jej odmítají. Nedovedu říct, jak se situace vyvine. Záleží na vůli politiků,“ dodal Ing. arch. Luboš Křížan.

## C.6 Rohanský ostrov

Rohanský ostrov, který vznikl v polovině 16. století, přímo nespadá do hlavního zkoumaného území diplomové práce. Avšak jedná se o rozsáhlé území, které navazuje na vymezené území, a proto mu zde bude věnována jen malá část. Rohanský ostrov (na obr. č. 41) v blízké době čeká transformace, která ovlivní nejen blízké okolí. Jde o jeden z největších developerských projektů na území hl. m. Prahy.

V současné době jsou na Rohanském ostrově identifikovány různé celky: betonový brownfield (plocha bývalých objektů se zbytky základových desek), brownfield přírodního charakteru (nekultivovaná plocha), sečená travnatá plocha, golfové odpaliště, betonárka TBG Metrostav, projekt Rivergardens, přívoz Holešovice – Štvanice – Rohanský ostrov, komunitní park, volejbalové kurty a mobilní obydlí (IPR 2016b). Z analýzy Rohanského ostrova vydaného IPR (2016b) vyplývá, že oblast je problematická, protože:

- na území byla v minulosti vydána dvě územní rozhodnutí, která se navzájem překrývají,
- neexistuje celková studie revitalizace Rohanského ostrova, mohlo by dojít k nevhodnému napojení na okolní prostředí,
- současné etapy revitalizace nepracují s břehy (protipovodňová ochrana a opatření apod.)
- není definovaný jednotný názor na využití a náplň území a hrozí, že by výsledná revitalizace nevyužila potenciál území např. z hlediska rekreace.

Magistrát hl. m. Prahy vyhlásil v roce 2007 výběrové řízení na developerskou firmu, která vytvoří projekt a následně bude území transformovat. Řízení nakonec vyhrála společnost Konsorcium Rohan (ze skupiny Sekyra Group), se kterou město podepsalo smlouvu. Společnost se zavázala k realizaci developmentu, ale také k odkupu pozemků, které patří hl. m. Praze. Z výše popsaných kroků plyne, že Praha nemá pro významné rozvojové území jasnou vizi, neví jakým způsobem s územím smysluplně naložit. Hl. m. Praha nevytváří koncepci rozvoje pro důležité transformační území, kterou by dále naplňovala a na svoji roli částečně rezignovala. S developerem hl. m. Prahy nebude v případě Rohanského ostrova spolupracovat ani prostřednictvím partnerství Public Private Partnership (viz 2.8), která by se vzhledem k vlastnictví nabízela.

Hlavní záměry na Rohanském ostrově jsou následující: zvýšení kapacity koryta, snížení nivity Karlína – vytvoření poldru s oddychovou zónou, developerský projekt Rohan city a Rohan City sekce B, vytvoření dolního a horního karlínského ramena (Rohanský ostrov by se stal zase ostrovem), směrem ke Štvanici most a pěší lávku přes řeku (IPR 2016b). Koncepce pražských břehů (IPR 2014b) počítá v oblasti Rohanského ostrova s obnovením funkční nivy jako přirozené funkce vedoucí ke stabilizaci území, zároveň s vybudováním nového karlínského ramene, které bude představovat významné rekreační zázemí a v neposlední řadě počítá s doplněním městské struktury prostřednictvím investičního záměru Rohan City (IPR 2014b).

Obr. č. 41: Břeh Rohanského ostrova, velké transformční území  
Zdroj: Rathová 2017



## C.6.1 Rozhovory

### 1) IPR (veřejný sektor)

Ing. arch. Luboš Křížan sdělil, že v současné době IPR odevzdal developerovi zadání pro urbanistickou studii s regulačními prvky. Developer by měl urbanistickou studii zpracovat podle platných stavebních předpisů. „Časový horizont na vypracování zmíněného materiálu předpokládáme zhruba na půl roku. V průběhu zpracování bude uskutečněna i veřejná debata, kde bude možné projekt připomínkovat,“ uvedl Ing. arch. Křížan. Podle Ing. arch. Křížana je úkolem IPR mimo jiné především hlídat obecné principy jako výškovou hladinu, uliční čáru, prostupnost území atd.

„Součástí transformace území Rohanského ostrova je i revitalizace parku, která je rozdělená do tří etap s tím, že na některé záměry už je vydáno stavební povolení. Zároveň zde územní plán počítá s novým ramenem Vltavy,“ dodal Ing. arch. Křížan.

## C.7 Závěr

Na území pravého břehu vstupuje do problematiky územního rozvoje mnoho aktérů, kteří hájí rozdílné zájmy. Veřejný sektor v podobě MČ Prahy 8 nekomunikuje nijak zásadně s developery/investory/vlastníky pozemků. Mezi MČ Prahou 8 a developery není navázána významnější spolupráce a důvěra. Sice se MČ Praha 8 snaží o komunikaci a spolupráci v oblasti udržitelného a zodpovědného rozvoje s dalšími aktéry (prostřednictvím Komise místní agendy 21) a dále prostřednictvím Komise pro územní rozvoj a památkové péče. Avšak v rámci komisí dochází k řešení územních otázek a spolupráci s developery spíše na formální úrovni. MČ Praha 8 komunikuje s hlavním koordinátorem územního rozvoje – městem (IPR, zastupitelstvo hl. m. Prahy), snaží se upozornit na problémové území a domluvit se na vzájemné spolupráci a řešení.

Soukromý sektor v podobě developera nekomunikuje s veřejnou sférou více než je nutné (v příp. MČ Prahy 8 a i IPR). Na rozdíl od MČ Prahy 7, MČ Praha 8 neklade na developera (vyjma podmínky průchodnosti území) žádné specifické požadavky. Z výpovědi aktérů je zřejmé, že mezi MČ Prahou 8 a soukromým sektorem vznikla do jisté míry komunikační bariéra plynoucí např. ze soudních sporů (výstavba nové radnice). Tito aktéři si do jisté míry nedůvěřují a i nerespektují.

Soukromý sektor nekomunikuje s neziskovým sektorem a veřejností z důvodu možného zkomplikování situace. Naopak ke spolupráci dochází uvnitř soukromého sektoru, kdy developeři společně mají v úmyslu realizovat projekt podnikatelsko-spoločenského rozměru.

MČ Praha 8 komunikuje s veřejností a neziskovými organizacemi. Informuje, pořádá veřejné akce, zapojuje občany do procesu vytváření strategické dokumentace apod. I přestože se MČ Praha 8 snaží o participativní přístup k veřejnosti, tak na území MČ Prahy 8 vzniklo několik neziskových organizací (vztahující se k případovému území). Tyto občanské seskupení komunikují s MČ Prahou 8, získávají informace, vyvíjí tlak, prosazují své záměry a pořádají veřejné akce za účelem ochrany svých zájmů a práv. Neziskové organizace komunikují i mezi sebou, navzájem se podporují a v některých případech spolu spolupracují.

## D. Shrnutí

V rámci empirické části diplomové práce byly provedeny rozhovory s aktéry územního rozvoje dolních Holešovic a dolní Libně. Se zástupci z veřejného, soukromého a neziskového sektoru bylo na jaře 2017 realizováno celkem 14 rozhovorů. Komunikace s některými respondenty se uskutečnila i prostřednictvím e-mailu. Součástí diplomové práce bylo zanalyzování územně-plánovacími dokumentace (územní plán, strategický plán, koncepce, manuály, studie apod.).

Představitelé soukromé sféry – developeři, investoři, vlastníci pozemků, jsou jedni z nejdůležitějších aktérů územního rozvoje. Vlastní pozemky, objekty a disponují kapitálem, který chtějí zhodnotit. Developeři (Crestyl, Metrostav, Daramis, České přístavy, apod.) stejně jako např. Frantál et al. (2015), vyzdvihují atraktivní polohu v rámci městského systému, která je klíčová pro úspěšnou regeneraci města spjatou s realizací developerských projektů. Blízkost městského centra (Frantál et al. 2015), dobrá dopravní dostupnost (Osman et al. 2015, Lange, McNeil 2004) a obklopení řekou (Doucet 2010) považují developeři v případovém území za hlavní výhody lokality a zároveň důvody výběru pro realizaci projektů. Vzhledem k těsné blízkosti Vltavy jsou v rámci developerských projektů realizovány protipovodňové ochranné prvky, které navazují na městské protipovodňové systémy. Jen jeden z developerů (České přístavy) vnímá oblast i jako rizikovou vzhledem k možnému postižení povodněmi a uvádí, že potencionální noví obyvatelé musí s možností povodní počítat, i když jsou zde samozřejmě projektovány protipovodňové ochranné prvky. Blízkost řeky je všemi developery vnímána jako významné atraktivní specifikum lokality a někteří developeři (Crestyl, Daramis) ve svých projektech pracují i s vodními plochami a příbřežními oblastmi (marina, lávka přes řeku apod.)

Developeři staví nové budovy (Crestyl, Metrostav, Daramis), ale dochází i ke konverzi brownfields (Metrostav, České přístavy, Daramis). Výstavba je ve všech případech velmi finančně náročná, ale přesto developeři na její realizaci nevyužívají evropské podpory. K použití soukromých finančních prostředků bez využití dotačních a grantových zdrojů při regeneraci města a realizaci projektů dochází z důvodu komplikovaného byrokratického ale i časového hlediska (stejně jako uvádějí Adair et al. 2000, Nappi- Chaulet 2006). Někteří developeři vzhledem k rozsáhlosti projektů a požadavků ze strany MČ rozvíjejí i okolní oblast investicemi do veřejné vybavenosti (parkové plochy, lávka, příspěvek na školská zařízení apod.).

Developeři komunikují se zástupci veřejné sféry rozdílnou měrou. Základní rozdíl lze vyzorovat mezi developery realizující projekt na MČ Praze 7 (Daramis, České přístavy) a MČ Praze 8 (Crestyl, Metrostav). Zatímco mezi MČ Prahou 8 a developerem dochází ke komunikaci omezeně jen v nutných záležitostech, v případě MČ Prahy 7 je institucionální prostředí nastaveno jinak, otevřeněji – vybízející ke komunikaci. V rámci MČ Prahy 7 funguje odborná, nepolitická Komise rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru. Komise řeší jednotlivé územní záměry a dle slov radní pro územní rozvoj (Ing. arch. Lenky Burgerové) chodí developeři "sami ze své iniciativy" prezentovat možné projekty. Je zde poskytnut prostor pro snazší komunikaci, možný kompromis a celý proces se tím může zrychlit. V případě MČ Prahy 8 je tato situace odlišná. Funguje zde jednak Komise pro územní rozvoj a památkovou péči a dále je zřízena Komise místní agendy 21. Komise pro územní rozvoj a památkovou péči se skládá převážně ze zastupitelů MČ Prahy 8 a vyjadřuje se k jednotlivým stavebním záměrům. Komise místní agendy 21, skládající se ze zástupců všech sfér, se snaží o zavádění principů udržitelného rozvoje, obecně o zlepšování celkového stavu městské části. Z rozhovorů na MČ Praze 8 vyplynulo, že s developery není navázána bližší spolupráce a je zde komunikační bariéra. Možným vysvětlením by mohla být určitá míra nedůvěry právě mezi MČ Prahou 8 a developerem (Metrostav), plynoucí např. ze vzniklých soudních sporů. Právě důvěra mezi jednotlivými aktéry je důležitým faktorem úspěšné spolupráce mezi soukromým a veřejným sektorem (Codecasa, Ponzini 2011).

Z uvedených rozhovorů vyplývá, že MČ Praha 8 neklade na developery specifické požadavky a developeři komunikují s jednotlivými orgány veřejné sféry jen v nutných a „povinných“ záležitostech. Developeři nijak zvlášť nekomunikují s veřejností (včetně neziskových organizací a místních komunit), jelikož by to pro ně dle jejich slov znamenalo komplikace, které by se promítly do časového či finančního rámce. Naopak ke společné interakci dochází mezi jednotlivými developery, v různé míře, od vzájemné komunikace až po společné projekty.

Veřejná sféra se v posledních letech snaží o zapojení svých obyvatel prostřednictvím různých participačních akcí např. debat, panelových diskusí, kulatých stolů, měsíčníku apod.), kdy dochází ke kontaktu, obousměrné komunikaci a zpětné vazbě ať už na úrovni městských částí (MČ Praha 7, MČ Praha 8) ale i na celoměstské úrovni (IPR). Postupně dochází k prohlubování participačních tendencí směřovaných k zapojení veřejnosti a místních komunit, ale tyto aktivity se odehrávají v závislosti na ochotě a pozitivnímu přístupu politických představitelů k participaci (Agora 2006, 2015). Z provedených rozhovorů

v případovém území vyplynulo, že politické vedení MČ Prahy 7 a Prahy 8 je na rozdíl od předchozích volebních období spolupráci s místními obyvateli nakloněno.

Obě dvě MČ vnímají vymezenou oblast za rozvojovou a místy problémovou. V případě MČ Prahy 7 se jedná o břehy, holešovickou kosu a další příbřežní oblasti, v případě MČ Prahy 8 o území Palmovky a rovněž oblasti v blízkosti řeky. MČ Praha 8 vyjádřila nespokojenost s územním rozvojem např. z důvodů vlastnické struktury pozemků (jen malá část je majetkem MČ Prahy 8 a nemůžou ji tedy významně ovlivnit) či nerespektování postojů a stanovisek MČ vlastníky. MČ Praha 8 však nevytváří na vlastníky pozemků významný tlak a nevymezuje specifické požadavky. Vyjma výše zmíněných komisí, na MČ Praze 8 funguje oddělení architekta, které plní spíše běžnou agendu než koordinační funkci. V rámci oddělení architekta MČ Prahy 8 nedochází k významné konzultaci, kooperaci se soukromým či neziskovým sektorem, což např. Szentesiová (2014) uvádí jako jedny z důležitých funkcí kanceláře architekta města. Roli městského architekta na celoměstské úrovni představuje především IPR, jako specializované pracoviště územního rozvoje Prahy. Vytváření dlouhodobých koncepcí a strategií rozvoje města, komunikace a spolupráce se všemi aktéry (např. samosprávou, stavebními úřady, veřejností, investory apod.) (Koubek 2014, Szentesiová 2014), jsou významnými činnostmi, které IPR zastává na obecné úrovni, avšak někdy nemají konkrétní dopad.

MČ Prahy 7 vnímá architektonickou a historickou hodnotu industriálních Holešovic a s ohledem na tuto skutečnost probíhá i další územní rozvoj. MČ Praha 8 vnímá industriální a židovské pozůstatky také jako hodnotné a důležité, avšak upozorňuje, že se na území dolní Libně dochoval do současnosti jen zlomek.

Ve zkoumané oblasti funguje řada neziskových organizací (nezávislá iniciativa 8jinak!, iniciativa Libeňský most nebourat, nerozšiřovat!, nezisková organizace Arnika, občanské sdružení Libeňský ostrov). Některé skupiny obyvatel necítí, že je veřejnou sférou hájen veřejný zájem či jejich zájem a z toho důvodu vzniká většina uvedených organizací. Tyto iniciativy uvádějí, že důvodem vzniku je i nabyté právní postavení a s tím související snazší komunikace s ostatními orgány (především veřejné sféry). Neziskové organizace získávají a zveřejňují informace na základě jednání právě s veřejnou sférou. Snaží se vyvíjet tlak na ostatní aktéry územního aj. rozvoje za účelem ochrany svých zájmů a práv. Občanské spolky pořádají informační, protestní, happeningové, petiční aj. akce, i ve spolupráci s ostatními aktéry z neziskového či veřejného sektoru (nejčastěji kooperace s ostatními spolky).



Uvedené organizace nijak významně nespolupracují ani nekomunikují s aktéry ze soukromé sféry. Neziskové organizace podnikají v rámci řešení územně-rozvojových problémů vlastní kroky:

- o. s. Libeňský ostrov – realizace studie („Zahrádkářská osada a loděnice Libeňský ostrov“) na záchranu budoucnosti zahrádkářské kolonie  
výsledek: získání smlouvy pro zahrádkáře na dobu neurčitou
- iniciativa 8jinak! – vytvoření projektu („Palmovka jinak“) jako iniciace urbanistické vize Palmovky za účelem změny zanedbané městské lokality, zlepšování stavu a života MČ Prahy 8  
výsledek: částečné podnícení vzniku koncepce pro Palmovku
- iniciativa Libeňský most nebourat, nerozšiřovat! – petice na záchranu Libeňského mostu, žádost o zařazení do seznamu kulturních památek  
výsledek: zvýšení zájmu veřejnosti, politická shoda
- Arnika – vytvoření přehledné databáze změn územního plánu Prahy  
výsledek: zlepšení stavu původních veřejných databází změn ÚP.

## 6 Závěr

Na základě dosažených výsledků je možné konstatovat, že v případovém území nedochází k regeneraci města v pravém slova smyslu, tak jak uvádí většina autorů (Couch, Fraser 2003, Hall, Barrett 2012, Roberts 2000, Turok 2000). Postupně dochází ke zlepšování fyzického stavu prostředí, posilování ekonomické stránky města a současně zvýšení kvality života (Hall, Barret 2012), avšak tento proces není výsledkem cílené veřejné politiky obnovy města. V současné době nejsou ve zkoumaném území aplikovány soubory řízených institucionálních kroků vedoucí k regeneraci města. Rozvoj v případovém území probíhá částečně v souladu s uvedenými koncepty rozvoje města, především podle principů udržitelného města. V souladu s tímto konceptem dle Kentworthy (2006) dochází k zahušťování sídelního systému – kompaktnější zástavbě se smíšenou funkcí, podpoře pěší i cyklistické dopravy (cyklostezka, pěší lávka), v některých případech realizaci energeticky úsporných budov (projekt Dock), snaze zkvalitnit veřejné prostory (břehy, neuspokojivý stav městské čtvrti), i když poslední zmíněný aspekt je spíše ve formě koncepcí a k realizaci dochází zatím velmi pozvolna. Naopak v rozporu s konceptem udržitelného města podle Jepson, Edward (2010) vznik pouze jednoho typu rezidenčních prostor, které cílí na vyšší příjmové vrstvy, nezajistí heterogenitu obyvatel. Obě městské části se však snaží k rozvoji MČ na obecné úrovni přistupovat udržitelně, což dokládá zapojení se do Národní sítě zdravých měst a také existence a fungování oddělení Místní agentury 21.

Cílem práce bylo zodpovědět tři základní výzkumné otázky:

### **1. Kdo jsou nejvýznamnější aktéři rozvoje a jakým způsobem území ovlivňují?**

Mezi důležité účastníky územního rozvoje a regenerace města patří orgány státní správy a samosprávy, další vládní instituce, subjekty soukromého sektoru a neziskové organizace a také místní komunity (McQuaid 2000). Vyjmenované aktéry je možné rozčlenit do skupin na veřejnou, soukromou a neziskovou sféru. Rozdělení aktérů do tří skupin do jisté míry ilustruje jejich záměry, ale i pravomoci. Veřejná sféra nastavuje rámec a pravidla, které určují fungování celého aparátu. Koordinuje aktivity, které dále vyúsťují v územní rozvoj samotný. Obecným úkolem veřejné sféry je v případě územního rozvoje hájení veřejného zájmu (Lange, McNeil 2004), v rámci veřejného sektoru je ale nutné rozlišovat státní správu a samosprávu, jelikož z tohoto rozdělení vyplývají jejich role a kompetence. Občany volení zástupci (politici) vytváří širší regulační rámec, zástupci státní správy (úředníci) tyto územně-plánovací rozhodnutí implementují a spravují (Falleth, Hansen 2011).

V případě dolních Holešovic a dolní Libně jsou důležitými aktéry územního rozvoje Magistrát hl. m. Prahy s odbory a instituty, jednotlivé městské části s příslušnými odbory a političtí představitelé na obou měřítkových úrovních (město, MČ). Zatímco zástupci Prahy prosazují svoji vůli na budoucím využití pozemků především prostřednictvím koncepčních materiálů jako je územní plán nebo dílčích celoměstských koncepcí (Koncepte pražských břehů), tak zástupci místní veřejné správy prosazují svoje pohledy na řešení postupu transformace a regenerace území prostřednictvím konkrétnějších menších kroků (změna čtvrtě Palmovky, specifické požadavků na developera, kultivace veřejných prostranství).

V posledních letech je zřejmý silnější zájem obou úrovní veřejné sféry o územní rozvoj a řešení konkrétních územních problematik. Na různých úrovních vznikají studie, strategie, koncepce, apod., které jsou však realizovány v malém rozsahu.

Praha v současné době není schopna dokončit hlavní koncepční materiál územního rozvoje – Metropolitní plán, který by jasně stanovil hlavní koncepční záměry ve vymezeném území. Starší územní plán, platný od roku 2000, je podrobován výrazné kritice za vysokou míru regulace, množství změn a malou úroveň koncepčního řešení. V současné době ale představuje jediný legislativní a dosud platný nástroj, který je hlavním východiskem pro diskuzi o budoucím využití území pro všechny dotčené aktéry rozvoje území. Nový a dosud neprojednaný a tedy i neschválený územní plán stanovuje mnohem menší míru regulace území s tím, že podrobnější regulace bude provedena až další úrovní ÚPD v podobě regulačních plánů pro konkrétní lokality. To je ale v současném právním prostředí na úseku územního plánování málo pravděpodobný postup. Jelikož průběh projednávání a schvalování regulačních plánů je stejně administrativně náročný jako projednávání územních plánů, je tento postup velmi zdlouhavý a málo efektivní. Jako realističtější se ukazuje zpracování územních studií, které se ovšem neprojednávají, nejsou vymahatelné, ale umožňují developerovi nebo jinému zadavateli studie získat ucelený pohled na problematiku územního rozvoje v lokalitě přestavby. Vzhledem k náročnosti celého procesu od tvorby koncepcí až k následné realizaci se však výsledky dostávají až s větším odstupem.

Soukromou sféru územního rozvoje představují investoři, developeři a ostatní vlastníci pozemků. Jejich záměry jsou především tržně orientované s cílem zhodnocení vložené investice. Developeři a investoři tak nejčastěji realizují stavbu komerčních či rezidenčních prostor, které jim zaručí zisk. Vznikají tak rozsáhlé komplexy, kvůli kterým je někdy žádána změna územního plánu (využití, podlaží, apod.). Na základě provedených rozhovorů se zástupci developerů vyplývá, že někteří z nich jsou připraveni komunikovat především s představiteli veřejné správy a hledat společné řešení, které přinese prospěch i ostatním

aktérům a nevedou pouze k maximalizaci zisku. Takový přístup developera není v případovém území zcela běžný. Příkladem je smluvená realizace lávky na území MČ Prahy 7, která zároveň představuje jediný příklad partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem (typ „Build – Operate – Transfer“). Soukromý sektor zajišťuje stavbu, popř. provoz a po skončení smluvních podmínek bude lávka převedena do vlastnictví veřejného sektoru MČ Prahy 8 či hl. m. Prahy (Vobecká, Čermák 2011).

Poslední větší skupinou je neziskový sektor, který pomáhá vytvářet názorovou pluralitu a jednotlivé skupiny občanů tak touto formou prosazují a chrání své potřeby a zájmy (Rakušanová 2005). Občanská veřejnost (laická i odborná) za účelem lepší vyjednávací pozice vytváří různé občanské spolky, sdružení, iniciativy apod. Občanské celky získávají informace, aktivizují veřejnost, pořádají různé akce, jednají s ostatními aktéry a v případě nesouhlasu se snaží o prosazení svého přesvědčení či kompromisu apod. Tyto aktivity jsou reakcí na rozhodnutí a kroky ostatních aktérů, především veřejného sektoru, se kterým se neziskové organizace a místní komunity dostávají do názorového konfliktu, což je podle Falleth, Hansen (2011) příklad negativní interakce mezi veřejností a veřejnou sférou. Příkladem takových postojů může být některá konkrétní činnost občanských spolků Libeňský most nebouřit, nerozšiřovat a seskupení 8jinak! v případě problematiky Libeňského mostu. Jako reakce na dříve schválená politická rozhodnutí a nejednoznačnost situace byla uspořádána petice, happening apod. Aktivity toho typu v tomto konkrétním případě rozhýbaly a částečně vyjasnily situaci.

Ač by mohl být neziskový sektor a místní komunity považovány za nejslabšího hráče v porovnání se soukromým a veřejným sektorem (Falleth, Hansen 2011), z empirické části vyplývá, že síla neziskových občanských spolků může mít jistý vliv a může dosáhnout výsledků. Neziskové organizace působící v případovém území realizují aktivity především z vlastní iniciativy, kterými se přibližují vytyčeným cílům.

## **2. Jakým způsobem probíhá dialog aktérů při přípravě a realizaci územního rozvoje a regenerace brownfields ve vymezeném území dolních Holešovic a dolní Libně?**

Dialog mezi jednotlivými účastníky územního rozvoje probíhá rozdílnou formou a intenzitou. Právě Turok (2005), Roberts (2000) zdůrazňují, že dialog mezi aktéry a zároveň zapojení různých stran, popř. vytvoření určitých forem spolupráce, je důležitým aspektem při regeneraci města.

Pro snazší pochopení vztahů mezi jednotlivými aktéry (veřejnou sférou, soukromou sférou a občanským sektorem) byla vytvořena schémata (obr. č. 42 a obr. č. 43) znázorňující vzájemnou komunikaci a interakci v obou územních celcích (MČ Praha 7 a MČ Praha 8). Vyšší úroveň veřejné sféry (hl. m. Praha, IPR) nastavuje obecný rámec a podmínky především prostřednictvím územního plánu. Mezi veřejnou a soukromou sférou dochází ke vzájemné interakci na úrovni hlavního města i na úrovni městských částí. V počáteční fázi dochází mezi veřejnou sférou a soukromým subjektem k pozitivní interakci, kdy se obě strany společně snaží najít kompromis (Falleth, Hansen 2011). Tato situace nastává především v případě MČ Prahy 7, která se snaží vést dialog s developerem, zároveň artikuluje své požadavky a vytváří na developera tlak. Na základě vzájemné diskuse dochází ke kompromisu a jejich realizaci. Naopak dialog mezi zástupci MČ Prahy 8 a developerem je formálnějšího charakteru, nastává pouze v nutném, legislativně daném rámci. MČ Praha 8 neartikuluje specifické požadavky a developer realizuje své projekty bez zapracování významnějších podmínek MČ. Mezi těmito aktéry panuje spíše nedůvěra.

Ve vymezeném území sílí participační tendence iniciované veřejnou sférou (MČ Prahy 7, MČ Prahy 8, hl. m. Prahy) směrem k veřejnosti. Dle participačního schématu Arnstein (1969) zde dochází převážně k úrovni „kvazi“ participace (poloparticipace) ve formě informování a konzultace. Vyšší stupně participace v současné době nejsou zřetelné, protože veřejná správa zatím není ochotna chápat veřejnost a její zástupce v duchu konceptu governance za partnery, ale i proto, že zástupci jednotlivých spolků hájí především svůj dílčí zájem, který může být dost často negativně vymezen.

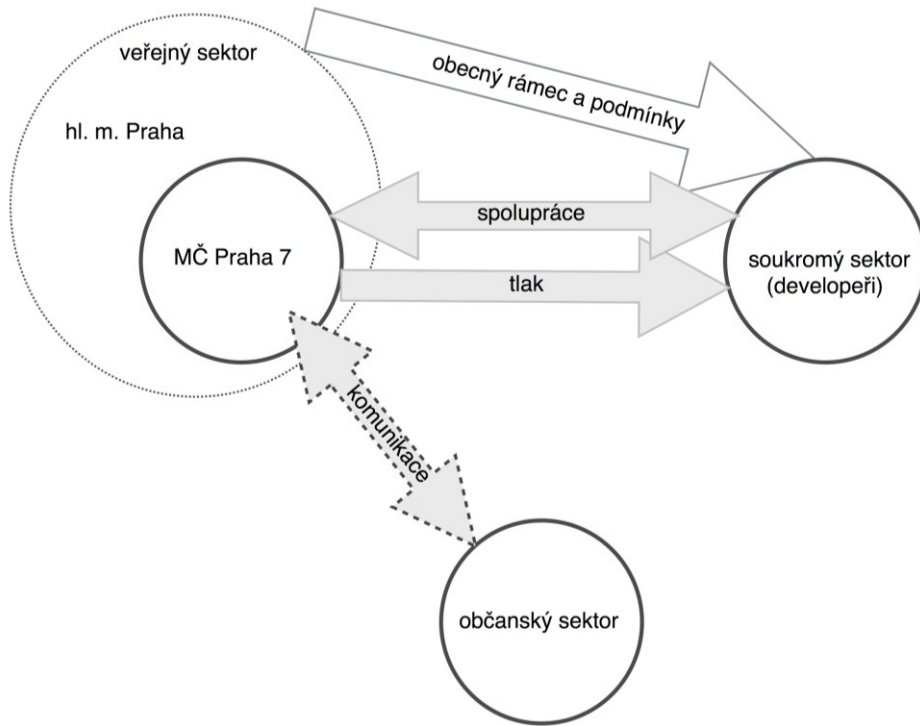
Silnou interakci lze vyzorovat mezi veřejností (neziskovými organizacemi) a MČ Prahou 8. Občané nemají pocit, že je hájen právě veřejný zájem a z tohoto důvodu vznikají různé neziskové organizace, které vyvíjejí tlak na zástupce MČ Prahy 8 a snaží se o získání informací, změnu situace a dosažení svých záměrů.

MČ Praha 7 spíše na formální úrovni komunikuje s občanským sektorem. Avšak veřejnost v podobě občanských spolků netlačí na představitele MČ, jelikož zástupci MČ Prahy 7 se snaží jednat ve prospěch svých občanů, chovají se otevřeně a hájí veřejné zájmy.

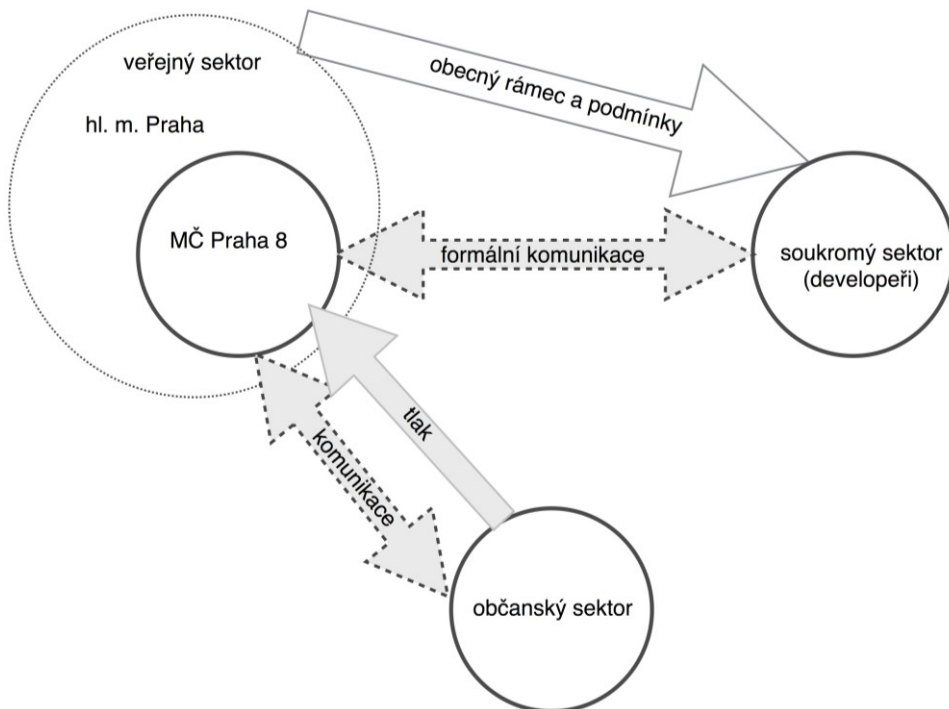
Ke komunikaci však nedochází mezi zástupci občanské veřejnosti a developerem. Naopak k dialogu dochází mezi aktéry soukromého sektoru (developery), kteří sdílí stejný přístup a motivaci, v některých případech i realizují společné projekty.

Dle modelů fungování veřejné správy lze situaci na MČ Praze 7 zařadit do konceptu New public governance, ale současně jsou zde i rysy New public management a v případě MČ Prahy 8 jsou patrné znaky konceptu Old public administration (viz 2.4.2).

Obr. č. 42: Schéma vzájemné komunikace a interakce aktérů v MČ Praze 7 (dolní Holešovice)



Obr. č. 43: Schéma vzájemné komunikace a interakce aktérů v MČ Praze 8 (dolní Libeň)



Zdroj: vlastní

### **3. Jaké jsou hlavní záměry aktérů ve vymezeném území, jak bude lokalita v nejbližší době pravděpodobně vypadat?**

Hlavní koncepční rámec pro realizaci konkrétních investičních záměrů v území představuje územní plán. Pražský, již poněkud zastaralý, územní plán (v platnosti od 2000) stanovuje konkrétní funkční regulaci území a postupné prodlužování jeho platnosti představuje hlavní obecné východisko pro budoucí uspořádání území. Velmi významnou roli v diskuzi o budoucím uspořádání území dále sehrávají vlastníci jednotlivých pozemků. Praha v minulosti prodala celou řadu pozemků v řešeném území konkrétním developerským skupinám, aniž by měla zcela koncepčně vyjasněno, jaké bude předpokládané využití pozemků a celého řešeného území. Tím se zbavila velmi jasné možnosti, jak bezprostředně ovlivňovat postup regenerace brownfields.

I přes velkou diverzifikaci území lze identifikovat hlavní územní záměry ve zkoumaném území, které se postupně naplňují. Klíčovou roli při formování dalšího urbanistického konceptu celého území hraje soukromý sektor v podobě developerů, investorů a vlastníků pozemků. V následujících letech budou developerské skupiny klíčovými aktéry rozvoje, jelikož zde plánují postavit množství komerčních a rezidenčních prostor. Část z nich je již ve fázi realizace (Marina Island, Dock, Palmovka Open Park 3, 4, 0), některé lokality jsou dokonce vybudovány (část Dock, Palmovka Park apod.). V území proběhne realizace zcela nových projektů, ale i konverze brownfields. Stavební záměry proběhnou převážně v území, které je blízké řece, na jednotlivých poloostrovech a příbřežních oblastech (Holešovická kosa, Libeňský ostrov a okolí). Tyto plochy jsou dle územního plánu hl. m Prahy zařazeny do záplavové kategorie A – určené k ochraně, takže je zde nutné počítat s protipovodňovými opatřeními, které jsou zajišťovány městem či individuálně (developerem). Kromě investiční výstavby bytových domů a komerčních staveb developeri počítají i s využitím a kultivací některých příbřežních a vodních ploch pro menší plavidla, případně pro krátkodobý oddech a rekreaci. Tento postup je v obecném souladu s celoměstskou Koncepcí pražských břehů. Soukromý sektor vyjma kancelářských, komerčních a rezidenčních komplexů realizuje v některých případech i veřejně prospěšné stavby (např. lávka, park).

Veřejná sféra v podobě MČ a hl. města ve vymezeném území vlastní po prodeji rozsáhlých ploch soukromému sektoru jen malé množství pozemků, a proto ani neplánuje žádné významné zásahy. Je překvapivé, že i přes obecně pozitivně vnímané projektu typu Public private partnership, dochází k takové formě spolupráce pouze v jedné situaci (při realizaci lávky). V ostatních případech město a ani zástupci MČ neuvažují o projektech ve spolupráci se soukromými subjekty.

Veřejná sféra iniciuje zlepšení fyzického stavu veřejných prostranství, konkrétně náplavky na území MČ Prahy 7, všech příbřežních oblasti, ale i oblast městské čtvrtě Palmovky (MČ Praha 8). Zkoumané území čekají pravděpodobně významné změny i co se týče dopravní infrastruktury (Libeňský most, tunel), avšak jejich realizace závisí na mnoha faktorech. Nad některými záměry v oblasti dopravní infrastruktury zatím neexistuje obecná shoda, i přestože jsou zapracovány v územně-plánovací dokumentaci (tunel). Je ale nutné konstatovat, že i v případě politické shody a vymezení v územním plánu nemusí být záměry realizovány. Příloha č. 3 (a, b) v závěru práce zobrazuje konkrétní plánované a realizované územní záměry, změny či významné lokality, které byly v rámci práce řešeny.

Územní rozvoj v oblasti dolních Holešovic a dolní Libně je do jisté míry nekoordinovaný, parciální a nekoncepční. I přesto, že je část území klasifikována do různých kategorií ne zcela rozvinutého plnohodnotného městského prostředí, není k jeho rozvoji přistupováno komplexně. V posledních letech je zřejmá snaha situaci změnit např. ze strany města a městských částí (tvorba koncepcí, strategických plánů apod. a jejich aplikace, zřízení odborných komisí), a proto postupně dochází k více či méně úspěšné transformaci území. Velkou roli zde hrají i nestálá politická rozhodnutí související s délkou volebního období, ale také vůle a záměry samotných vlastníků.



## Seznam použité literatury

### Články a knihy:

ADAIR, A., et al. (2000): The financing of urban regeneration. *Land Use Policy*, 2000, 17, 2, pp. 147-156.

AKINSETE, E. (2012): Approaches to regeneration and sustainable development: a study of impact assessment and evaluation in the Northwest of England. Doctoral dissertation, University of Bolton, 710 p. Dostupné online: <[http://ubir.bolton.ac.uk/674/1/Akinsete\\_PhDThesis\\_e-copy.pdf](http://ubir.bolton.ac.uk/674/1/Akinsete_PhDThesis_e-copy.pdf)> (5.3.2017)

ARNSTEIN, S., R. (1969): A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of planners*, 35, 4, pp. 216-224.

BARTKE, S., et al. (2016): Targeted selection of brownfields from portfolios for sustainable regeneration: User experiences from five cases testing the Timbre Brownfield Prioritization Tool. *Journal of Environmental Management*, 184, pp. 94-107.

BATLEY, R. (1992): Political control of urban planning and management. In: Devas, N., Rakodi, C. (eds): *Managing Fast Growing Cities*, Longman Scientific and technical.

BEČKOVÁ, K. (2012): Zmizelá Praha, Továrny a tovární haly 2.díl., Smíchov, Jinonice, Holešovice a další městské čtvrti na levém břehu. Paseka, Schola Ludus – Pragensia, Praha, 192 s.

BEAUREGARD, R. A., HOLCOMB, H. B. (1981): *Revitalizing cities*. Association of American Geographers, Washington, 84 p.

BERNARD, J. (2011): Tradiční a nové modely participace a partnerství v místní veřejné správě: šance a rizika. In: Čermák, D., Vobecká, J. a kol.: *Spolupráce, partnerství a participace v místní veřejné správě: význam, praxe, příslib, sociologické nakladatelství*, Slon, Praha, s. 36-46.

BEVILACQUA, C., CALABRO J., MAIONE, C. (2013): The Role of Community in Urban Regeneration: Mixed Use Areas Approach in USA. *Planning times*, Real Corp 2013, pp. 1361-1365.

BĚLÍKOVÁ, E. (1998): V ohybu řeky. In: Broncová, D., *Kniha o Praze 7*, Milpo, Praha, s. 101-104.

BLAŽEK, J., UHLÍŘ, D (2011): *Teorie regionálního rozvoje*. Karolinum Press, Praha, 344 s.

BOVAIRD, T. (2004): Public-private partnerships: from contested concepts to prevalent practice. *International review of administrative sciences*, 70, 2, pp. 199-215.

BRONCOVÁ, D. (2014): Dějinné souvislosti, Ostrovy. In: Polák, M., Broncová, D., *Praha 8, známá neznámá*. Milpo Media, Praha, s. 14-35, s.154-161.

BUDD, L., GOTTDIENER, M. (2005): *Key Concepts in Urban Studies (SAGE key concepts)*. Sage Publications, 200 p.

COUCH, CH., FRASER, CH. (2003): Introduction: the european kontext and theoretical framework. In: Couch, CH., Fraser, CH., Percy, S. (eds.): *Urban regeneration in Europe*. Blackwell Publishing, Oxford, pp.1-16.

CODECASA, G., PONZINI, D. (2011): Public-private partnership: A delusion for urban regeneration? Evidence from Italy. *European Planning Studies*, 19, 4, pp. 647-667.

- COSSONS, N. (2008): Průmysl včerejška, odkaz zítřku? In: Fagner: Průmyslové dědictví /industrial heritage. Sborník příspěvků k mezinárodnímu bienále industriální stopy, ČVUT, Praha, s. 14-30.
- ČERMÁK, D., VOBECKÁ, J. (2011): Je koncept PPP šancí pro investiční akce obcí střední velikosti? In: Čermák, D., Vobecká, J. a kol.: Spolupráce, partnerství a participace v místní veřejné správě: význam, praxe, příslib, sociologické nakladatelství, Slon, Praha, s. 148-158.
- DAMERI, R. P. (2013): Searching for Smart City definition: a comprehensive proposal. *International Journal of Computers & Technology*, 11, 5, pp. 2544-2551.
- DENHARDT, J. V., DENHARDT, R. B. (2000): The New Public Service: Serving Rather Than Steering. *Public Administration Review*, 60, 6, pp. 549–559.
- DIXON, T., OTSUKA, N., HIROKAZU, A. (2011): Critical success factors in urban brownfield regeneration: an analysis of 'hardcore' sites in Manchester and Osaka during the economic recession (2009-10). *Environment and Planning A*, 43, pp. 961-980.
- DOLEŽALOVÁ L. (2003): Průzkum využití průmyslových ploch v Praze. Dizertační práce, FA ČVUT, Praha.
- DOLEŽALOVÁ L. (2015): Regenerace brownfields, vývoj politik a příklady revitalizace, Ireas, Praha, 110 s.
- DOUCET, B. (2010): Rich cities with poor people, waterfront regeneration in the Netherlands and Scotland. *Utrecht, Royal Dutch Geographical Society*, 208 p.
- DOWDING, K. (2001): There must be end to confusion: Policy networks, intellectual fatigue, and the need for political science methods courses in British universities. *Political studies*, 49, 1, pp. 89-105.
- DULL, M., WERNSTEDT, K. (2010): Land recycling, community revitalization, and distributive politics: An analysis of EPA brownfields program support. *Policy studies journal*, 38, 1, pp. 119-141.
- FALLETH, E., I., HANSEN, G., S., (2011): Participation in planning; a study of urban development in Norway. *European Journal of Spatial Development*, Refereed article, 42, pp.1-19.
- FICHMAN, M., FOWLER, E. (2003): *The Science and Politics of Sprawl*. Toronto, York University.
- FRAGNER, B., ZIKMUND, J. (2009): Co jsme si zbořili. *Bilance mizející průmyslové éry*. ČVUT, Praha, 142 s.
- FRANTÁL, B., et al. (2013): Location matters! Exploring brownfields regeneration in a spatial context (a case study of the South Moravian Region, Czech Republic). *Moravian Geographical Reports*, 21, 2, pp. 5-19.
- FRANTÁL, B., et al. (2015): Assessing success factors of brownfields regeneration: International and inter-stakeholder perspective. *Transylvanian Review of administrative sciences*, 44, pp. 91-107.
- GEHL, J., (2010): *Cities for People*. Washington, Island Press, 288 p.
- GREMLICA, T., ŠTÍPKOVÁ, R., NOVÁK, J. (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR. *Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů*. Praha. Ministerstvo pro místní rozvoj, 49 s.
- GRULICH, T., GARGOŠ I. (2009): Brownfieldy v České republice: koncepční podpora regenerace agenturou CzechInvest. *Urbanismus a územní rozvoj*, 12, 6, s. 6-8.

- HALL, P., A. (2013): Brother, can you paradigm? *Governance*, 26, 2, pp. 189-192.
- HALL, T., BARRETT, H. (2012): *Urban geography*. Routledge Contemporary Human Geography Series, Taylor & Francis, 384 p.
- HANCOCK, T. et al. (1999): Indicators that count! Measuring population health at the community level. *Canadian Journal of Public Health*, 20, pp. 20-26.
- HARPHAM, T., BOATENG, K. A. (1997): A. Urban governance in relation to the operation of urban services in developing countries. *Habitat International*, 21, 1, pp. 65-77.
- HERSH, B. F. (2012): *The complexity of urban waterfront redevelopment*. NAIOP research foundation, New York, 52 p.
- HEURKEN, E., W., T., M. (2009): Changing public and private roles in urban area development in the Netherlands. *The New Urban Question: Urbanism Beyond Neo-Liberalism*, pp. 345-355.
- HOLLANDS, R., G. (2008): Will the real smart city please stand up? Intelligent, progressive or entrepreneurial? *City*, 12, 3, pp. 303-320.
- HRUBEŠ, J., HRUBEŠOVÁ, E. (2007): *Pražské ostrovy*. Milpo, Praha, 184 s.
- HULA, R., C., BROMLEY-TRUJILLO, R. (2010): Cleaning up the mess: Redevelopment of urban brownfields. *Economic Development Quarterly, Research and Practice*, 24, 3, pp. 276-287.
- HYÁNEK, V. (2011): *Neziskové organizace: teorie a mýty*. Masarykova Univerzita, Brno, 131 s.
- INGLEHART, R. (1977): *The silent revolution: Changing values and political styles among Western publics*. Princeton University Press, Princeton, 482 p.
- JANATKA, M., ZŮNA, V. (2014): *Architekt města – význam a podpora činnosti*. Sborník z konference AUÚP – Strategie, urbanismus a architekt města, č. 3, s. 26-27.
- JEHLÍK, J. (2013): *Obec a sídlo. O krajině, urbanismu a architektuře*. 1. vydání, Ausdruck Books, 159 s.
- JEPSON, E., J., EDWARDS, M., M., (2010): How possible is sustainable urban development? An analysis of planners' perceptions about new urbanism, smart growth and the ecological city. *Planning, Practice & Research*, 25, 4, pp. 417-437.
- JONES, P., EVANS, J. (2008): *Urban Regeneration in the UK*. 1 edition, Sage, London, 190 p.
- KENWORTHY, J., R. (2006): The eco-city: ten key transport and planning dimensions for sustainable city development. In: *Environment and urbanization*, 18, 1, pp. 67-85.
- KOSTELECKÝ, T., PATOČKOVÁ, V., ILLNER, M. (2012): Problémové rezidenční čtvrti a politiky k jejich regeneraci v postsocialistickém městě – studie Prahy. *Sociologický časopis*, 2012, 1, s. 39-63.
- KOUBEK, P. (2014): Sen o působení architekta města: oživení původního stavu, nebo nová koncepce? Sborník z konference AUÚP – Strategie, urbanismus a architekt města, č. 3, s. 28-32.
- LANGE, D., MCNEIL, S. (2004): Clean it and they will come? Defining successful brownfield development. *Journal of urban planning and development*, 130, 2, pp. 101-108.

- LÉLE, S., M., (1991): Sustainable development: a critical review. In: World development, 19, 6, pp. 607-621.
- MAIER, K. (2001): Citizen participation in planning: Climbing a ladder? European Planning Studies, 9, 6, p. 707-719.
- MASSAM, B., H. (2002): Quality of life: public planning and private living. Progress in Planning, 58, 3, pp. 141-227.
- MAUDROVÁ, K. (2004): Revitalizace brownfields v Praze. Diplomová práce, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 101 s.
- MCCOURT, W. (2013): Models of Public Service Reform: A Problem-Solving Approach. Policy Research Working Paper, 6428. Washington D.C, The World Bank, 28 p.
- MCQUAID, R. W. (2000): The theory of partnership: why have partnerships? Routledge Advances in Management and Business Studies, 19, pp. 9-35.
- MOLDAN, B. (1996): Trvale udržitelný rozvoj a informace. Dostupné online: <[http://home.zf.jcu.cz/~mbartos00/PREDNASKY\\_QUVZ/PODKLADY/MOLDAN\\_INDIKATORY-1996.pdf](http://home.zf.jcu.cz/~mbartos00/PREDNASKY_QUVZ/PODKLADY/MOLDAN_INDIKATORY-1996.pdf)> (10.04.2015)
- MYERS, D. (1988): Building knowledge about quality of life for urban planning. Journal of the American Planning Association, 54, 3, pp. 347-358.
- NAM, T, PARDO, T., A. (2011): Conceptualizing smart city with dimensions of technology, people, and institutions. In: Proceedings of the 12th Annual International Digital Government Research Conference: Digital Government Innovation in Challenging Times, pp. 282-291.
- NAPPI-CHOULET, I. (2006): The role and behaviour of commercial property investors and developers in French urban regeneration: The experience of the Paris region. Urban Studies, 43, 9, pp. 1511-1535.
- NEWMAN, P., THORNLEY, A. (2011): Planning world cities: globalization and urban politics. 2 edition, Palgrave Macmillan, 352 p.
- NOVÝ, A. (2002): Hnědá a zelená pole. Urbanismus a územní rozvoj, 5, č. 4, s. 2-4.
- OLIVER, L., et al. (2005): The scale and nature of European brownfields. In: CABERNET 2005-International Conference on Managing Urban Land LQM Ltd, Nottingham, UK, Belfast, Northern Ireland.  
Dostupné z: [https://www.academia.edu/21010808/The\\_Scale\\_and\\_Nature\\_of\\_European\\_Brownfield](https://www.academia.edu/21010808/The_Scale_and_Nature_of_European_Brownfield) (10.10.2016)
- OSBORNE, S., P. (2006): The New Public Governance? Public Management Review, 8, 3, pp. 377-388.
- OSMAN, R. et al. (2015): Factors affecting brownfield regeneration in post-socialist space: The case of the Czech Republic. Land Use Policy, 48, pp. 309-316.
- PAPA, R., GARGIULO, C., GALDERISI, A. (2013): Towards an urban planners' perspective on smart city. TeMA Journal of Land Use, Mobility and Environment, 2013, 6, 1, pp. 5-17.
- PAPROSKI, P. (1993) Urban governance systems - another unanalysed abstraction? Development Planning I, 28, University College, London, pp. 65-77.

PERLÍN, R. (2010): Nástroje rozvoje venkovských obcí. Dizertační práce, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 28 s.

PISSOURIOS, I., A. (2014): Top-down and bottom-up urban and regional planning: towards a framework for the use of planning standards. *European spatial research and policy*, 21, 1, pp. 83-99.

POLÁK, M. (1998): Klenou se nad Vltavou. In: Broncová, D., *Knihy o Praze 7*, Milpo, Praha, s. 112-118.

POLÁK, M. (2014): Mosty a tunely. In: Polák, M., Broncová, D., *Praha 8, známá neznámá*. Milpo Media, Praha, s. 130-141 s.

PŮČEK, M. (2009): Strategické versus územní plánování. *Urbanismus a územní rozvoj*, 12, 1-2, s. 3-7.

RABUŠIC, L. (1990): Tichá revoluce neboli od materialismu k postmaterialismu v západních společnostech. *Sociologický Časopis*, č. 6, s. 505-517.

RABUŠIC, L. (2000): Je česká společnost „postmaterialistická“? *Sociologický časopis*, č. 36, s. 3-22.

RAKUŠANOVÁ, P. (2005): Třetí sektor a občanská participace v České republice. In: Mansfeldová, Z., Kroupa, A.: *Participace a zájmové organizace v České republice*, Slon, Praha, s. 81-103.

RINK, D. et al. (2012): „Governance of Shrinkage—Lessons Learnt from Analysis for Urban Planning and Policy.“ Dostupné online: <[https://www.ufz.de/export/data/400/39029\\_WP7\\_D13\\_14\\_15\\_FINAL\\_2.pdf](https://www.ufz.de/export/data/400/39029_WP7_D13_14_15_FINAL_2.pdf)> (12.1.2017)

ROBERTS, P. (2000): The evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. In: Roberts, P., Sykes, H. (ed.): *Urban regeneration: a handbook*. Sage, pp. 9-36.

ROBINSON, M. (2015): From Old Public Administration to the New Public Service Implications for Public Sector Reform in Developing Countries. United Nations Development Programme, Global Centre for Public Service Excellence, Singapore, 19 p.

ROY, U., GANGULY, M. (2009): Integration of Top down & Bottom up approach in Urban and Regional Planning: West Bengal Experience of Draft Development Plans (DDP) and beyond National Town & Country Planners Congress, 8 s. Dostupné online: <<http://www.atiwib.gov.in/U1.pdf>> (22.10.2016)

SABATIER, P., A. (1986): Top-down and bottom-up approaches to implementation research: a critical analysis and suggested synthesis. *Journal of public policy*, 6, 1, pp. 21-48.

SABATIER, P., MAZMANIAN, D. (1979). The Conditions of Effective Implementation. *Policy Analysis*, 5, pp. 481-504

SEMOTANOVÁ, E. a kol. (2006): Židé v Libni. In: *Historický ústav akademie věd ČR: Historický atlas měst České republiky, svazek č. 14 – Praha – Libeň*.

STACHOVÁ, J., VAJDOVÁ, Z. (2011): Participace a partnerství na lokální a regionální úrovni pohledem aktivních institucionálních aktérů. In: Čermák, D., Vobecká, J. A kol.: *Spolupráce, partnerství a participace v místní veřejné správě: význam, praxe, příslib, sociologické nakladatelství*, Slon, Praha, s. 124-142.

STŘEŇ, R. (1992): Urban management in development assistance. *Cities*, 10, 2, pp. 125-138.

- SWYNGEDOUW, E., MOULAERT, F., RODRIGUEZ, A. (2002): Neoliberal urbanization in Europe: large-scale urban development projects and the new urban policy. *Antipode*, 34, 3, pp. 542-577.
- SYMS, P. (1999): Redeveloping brownfield land. The decision-making process. *Journal of Property Investment & Finance*. 17, 5, pp. 481-500.
- SÝKORA, L. (2007): Office development and post-communist city formation: The case of Prague. *The post-socialist city*, pp. 117-145.
- SÝKOROVÁ (2009): Pražské brownfields: příležitost či hrozba pro rozvoj metropole? Dizertační práce, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 153 s.
- SZENTESIOVÁ, K. (2014): Postavení architekta města a jeho začlenění do struktury české veřejné správy aneb chybějící články. Sborník z konference AUÚP – Strategie, urbanismus a architekt města, č. 3, s. 33-35.
- TALLON, A. (2013): *Urban Regeneration in the UK*. 2 edition, Routledge, 352 p.
- TEMELOVÁ, J. (2006): Odras globalizace v komerční a nebytové výstavbě po roce 1990: Homogenizace a diferenciaci prostředí. In: Ouředníček et al.: *Sociální geografie pražského městského regionu*, Přírodovědecká fakulta, Univerzita Karlova v Praze, s. 19-42.
- TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. *Geografie-Sborník České geografické společnosti*, 112, 3, s. 79-97.
- TUROK, I. (2005): Urban regeneration: What can be done and what should be avoided. In: *Istanbul International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Kucukcekmece District.*, 2004, pp. 57-62.
- WAISOVÁ, Š. (2010): Změna hodnotových preferencí české společnosti a tvůrců zahraniční politiky jako jeden z předpokladů transformace české zahraniční politiky. *Sociální studia*, 7, s. 145-157.
- WALLOTH, C. (2012): Integrated bottom up and top down governance of cities - A systems approach. In: *48th ISOCARP Congress*, 2012.
- WHITNEY, H. (2003): Cities and superfund: Encouraging brownfield redevelopment. *Ecology LQ*, 30, 59, pp. 59-112.
- ŽERAVA, S. (2014): Halleyova kometa městských architektů. Sborník z konference. AUÚP – Strategie, urbanismus a architekt města, č. 3, s. 36-41.

## Dokumenty:

AGORA (2006): Jak přizvat občany ke spolupráci. Agora central Europe, 50 s.  
Dostupné online: <[http://www.agora-ce.cz/archive\\_files/Dokumenty\\_ke\\_stazeni/Participace\\_-\\_Jak\\_prizvat\\_obcany\\_ke\\_spolupraci.pdf](http://www.agora-ce.cz/archive_files/Dokumenty_ke_stazeni/Participace_-_Jak_prizvat_obcany_ke_spolupraci.pdf)> (12.1.2017)

AGORA (2015): Analýza občanské participace v ČR, shrnutí, Agora central Europe 8 s.  
Dostupné online: <<http://www.paktparticipace.cz/dokumenty/analyza>> (20.10.2016)

AP ATELIER (2012): Ověřovací urbanistická studie dolní Libně. Dostupné online:  
<<https://www.praha8.cz/file/p9m1/URBANISMUS-ANALYZY-NAVRHY.pdf>> (27.1.2017)

ASOCIACE PRO URBANISMUS A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ (2016): Posouzení návrhu  
Metropolitního plánu hl. m. Prahy z věcného, obsahového a metodického hlediska  
Dostupné online:  
<[http://www.urbanismus.cz/assets/user/novinky/Př%C3%ADloha\\_č.\\_1\\_posouzen%C3%AD.pdf](http://www.urbanismus.cz/assets/user/novinky/Př%C3%ADloha_č._1_posouzen%C3%AD.pdf)>  
(3.4.2017)

CABERNET (2006): Sustainable brownfield regeneration: CABERNET network repost.  
Cabernet coordination team, Nottingham, 134 p. Dostupné online:  
<<http://www.palگو.org/files/CABERNET%20Network%20Report%202006.pdf>> (2.9.2016)

CLARINET (2002): Brownfields and redevelopment of urban area.  
Dostupné online: <<http://www.commonforum.eu/Documents/DOC/Clarinet/brownfields.pdf>>  
(3.12.2016)

CRESTYL (2016): Dock. Projektové brožury, 3 sešity poskytnuté při pohovoru. Částečně Dostupné  
online: [www.dock.cz](http://www.dock.cz) (8.2.2017)

DEPARTMENT ENVIRONMENTAL, FOOD AND RURAL AFFAIRS, UK (DEFRA) 2012:  
Environmental Protection Act 1990: Part 2A Contaminated Land Statutory Guidance. Dostupné  
online:  
<[https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/223705/pb13735cont-land-guidance.pdf](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/223705/pb13735cont-land-guidance.pdf)> (1.11.2016)

EU (2010): Workshop on Re-using Brownfield Sites and Buildings, re-using brownfields sites and  
building. Dostupné online:  
<[http://ec.europa.eu/regional\\_policy/archive/conferences/sustainable-growth/doc/rfec\\_brownfield\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/conferences/sustainable-growth/doc/rfec_brownfield_en.pdf)> (10.6.2016)

HISTORICKÝ ÚSTAV AKADEMIE VĚD ČR (2006): Historický atlas měst České republiky, svazek  
č. 14 – Praha – Libeň

IPR (2014 a): Metropolitní plán, Koncept odůvodnění (první část). Dostupné online:  
<[www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz)> (2.2.2017)

IPR (2014 b): Koncepce pražských břehů. Dostupné online: <[www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz)> (5.2.2017)

IPR (2014 c): Manuál tvorby veřejného prostranství. Dostupné online: <[www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz)>(2.1.2017)

IPR (2014d): Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy, Magistrát hl. m. Prahy. Dostupné online:  
<[www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz)> (2.3.2017)

- IPR (2014e): Územně analytické podklady hl. m. Prahy, Magistrát hl. m. Prahy. Dostupné online: <[www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz)> (2.2.2017)
- IPR (2015): Manuál participace. Jak zapojit veřejnost do plánování města. Dostupné online: <[www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz)> (2.2.2017)
- IPR, ČÚZK (2015): Výkresy územního plánu hl. m. Prahy. Dostupné online: <[www.mpp.praha.eu](http://www.mpp.praha.eu)> (2.2.2017)
- IPR (2016a): Strategický plán, Návrhová část, aktualizace 2016. Dostupné online: <[http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/strategicky\\_plan\\_navrh\\_02\\_2016\\_digitalni.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/strategicky_plan_navrh_02_2016_digitalni.pdf)> (5.2.2017)
- IPR (2016b): Rohanský ostrov. Přehled záměrů. Podklady poskytl ing. arch. Luboš Křížan (3.3.2017)
- IPR (2016c): Metropolitní plán hl. m. Prahy, návrh ke kontrole pořizovatelem, výkresové části. Dostupné online: <[www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz)> (3.1.2017)
- LIOS (2006): Studie: Zahradkářská osada a loděnice Libeňský ostrov. Ochrana přírodního a kulturního dědictví. Poskytla Zdena Kopecká (18.2.2016)
- MČ PRAHA 7 (2016a): Návrhová část strategického plánu rozvoje městské části Praha 7 pro období 2016-2022. Dostupné online: <[www.praha7.cz](http://www.praha7.cz)> (2.3.2017)
- MČ PRAHA 7 (2016b): Analytická část strategického plánu rozvoje městské části Praha 7 pro období 2016-2022. Dostupné online: <[www.praha7.cz](http://www.praha7.cz)> (2.3.2017)
- MPO ČR (2008): Národní strategie regenerace brownfieldů. Dostupné online: <<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>> (5.12.2016)
- NPPF (2012): National planning policy Framework, Annex 2, Glossary, Department for Communities and Local Government. Dostupné online: <<http://planningguidance.communities.gov.uk/blog/policy/achieving-sustainable-development/annex-2-glossary/>> (2.10.2016).
- PROCES (2015): Strategický plán udržitelného rozvoje městské části Praha 8 na období 2017-2026. Analytická část, MČ Praha 8. Dostupné online: [www.praha8.cz](http://www.praha8.cz) (3.3.2017)
- UNIT (2017): Palmovka 2030, Analytická studie oblasti Palmovka. Dostupné online: [www.praha8.cz](http://www.praha8.cz)
- URM (2008): Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizovaný 2008. Dostupné online: <[http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/soubory/data/strategicky\\_plan/cz2008\\_web.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/soubory/data/strategicky_plan/cz2008_web.pdf)> (12.10.2016)
- ÚSTAV PRO EKOPOLITIKU (ÚEP) (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR: Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. Dostupné online: <[http://ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika\\_brownfields.pdf](http://ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf)> (2.11.2016)
- WORLD COMMISSION ON ENVIRONMENTAL AND DEVELOPMENT (WCED) (1987): Our Common Future. Oxford: Oxford University Press.
- 8JINAK! (2014): Palmovka jinak, základní principy a cíle projektu. Dostupné online: <<http://8jinak.cz/content/palmovka-jinak-vystupy-participacniho-projektu>> (10.1.2017)



## Internetové stránky a ostatní zdroje:

ARCDATA Praha (2003): ArcČR 500 – Digitální geografická databáze 1:500 000. Dostupné online: <<https://www.arcdata.cz/produkty/geograficka-data/arc-cr-500>> (12.12.2016)

BÁRTA, D. (2015): Metodika smart city. Časopis smart cities, 01-15. Dostupné online: <<http://www.scmagazine.cz/casopis/01-15/metodika-smart-city?locale=cs>> (21.10.2016)

CARPENTER, J. (2014): Regeneration and the Legacy of Thatcherism. Dostupné online: <<http://www.metropolitiques.eu/Regeneration-and-the-Legacy-of.html>> (9.1.2017)

ČÚŽK: Prohlížečská služba WMS – Ortofoto. Dostupné online: <[http://geoportal.cuzk.cz/\(S\(nffdshf5fdzb3e552s50wm55\)\)/Default.aspx?head\\_tab=sekce-00-gp&mode=TextMeta&text=uvod\\_uvod&menu=01&news=yes&UvodniStrana=yes](http://geoportal.cuzk.cz/(S(nffdshf5fdzb3e552s50wm55))/Default.aspx?head_tab=sekce-00-gp&mode=TextMeta&text=uvod_uvod&menu=01&news=yes&UvodniStrana=yes)> (4.3.2017)

IPR (2013): Co je to Metropolitní plán? Dostupné online: <<http://www.iprpraha.cz/clanek/1516/co-je-to-metropolitni-plan>> (2.11.2016)

IPR (2016d): Co je strategický plán? Dostupné online: <<http://www.iprpraha.cz/clanek/83/co-je-strategicky-plan>> (20.12.2016)

IPR (2016e): Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy. Dostupné online: <<http://www.iprpraha.cz/platnyplan>> (1.12.2016)

IPR (2016f): Rozvoj města, Vnitřní energie, Potenciál. Analýza a navrhovaný obraz Prahy, Dostupné online: <[http://plan.iprpraha.cz/uploads/assets/metropolitni-plan/2016\\_09\\_05\\_POTENCIAL\\_web.pdf](http://plan.iprpraha.cz/uploads/assets/metropolitni-plan/2016_09_05_POTENCIAL_web.pdf)> (20.1.2017)

IPR (2017): Co IPR Praha dělá? Dostupné online: <<http://www.iprpraha.cz/clanek/343/co-ipr-praha-dela>> (3.3.2017)

KLUB ZA STROU PRAHU (2005): Věstník Klubu za starou Prahu. Novák Jiří. Dostupné online: <<http://stary-web.zastarouprahu.cz/ruzne/pristavy.htm>> (2.2.2017)

KUČERA, P. (2016): Zbouráme Libeňský most. Časopis stavebnictví. Dostupné online: <[http://www.casopisstavebnictvi.cz/zbourame-libensky-most-\\_N5645](http://www.casopisstavebnictvi.cz/zbourame-libensky-most-_N5645)> (12.12.2016)

LILA ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR (2008): Studie a dokumentace funkcionalistického skladiště a nábřeží, Vizualizace. Dostupné online: <<http://www.lila-atelier.cz>> (2.2.2017)

METROSTAV (2016): Palmovka Open park. Dostupné online: <<http://www.metrostavdevelopment.cz>> (3.2.2017)

NAŠE PRAHA 7: Libeňský most: Bourání a rozšiřování se možná konat nebude. Dostupné online: <<http://www.nasepraha7.cz/zpravy-9/libensky-most-bourani-a-rozsirovani-se-mozna-ko>> (14.1.2017)

NPÚ (2002): Lodní přístav – holešovický. Dostupné online: <<http://www.pamatkovykatolog.cz>> (2.1.2017)

NPÚ (2013): Hala bývalé firmy Horák, Hlava. Dostupné online: <<http://www.pamatkovykatolog.cz>> (12.2.2017)

SIEGELE, L. (2012): Mining the urban data, The Economist June. Dostupné online: <<http://www.economist.com/news/21566408-cities-will-become-smarter-different-ways-many-people-expected-mining-urban-data>> (24.10.2016)

US EPA (UNITED STATES ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY (2016): Brownfield overview and definition. United States Environmental Protection Agency. Dostupné online: <<https://www.epa.gov/brownfields/brownfield-overview-and-definition>> (12.12.2016)

VLACHOVÁ, Z. (2009): Nenápadný půvab pražských fabrik. Dostupné online: <<http://usedlosti.ctnactka.net/pos16.htm>> (2.12.2016)

### **Legislativní dokumenty:**

Zákon 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (starý stavební zákon).

Zákon 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.

Zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Vyhláška hl. m. Prahy č. 33/1999, o stavební uzávěře ve velkých rozvojových územích hl. m. Prahy.

Usnesení vlády ČR č. 51/2001, o zásadách vypořádání ekologických závazků vzniklých před privatizací.

# Přílohy

Příloha č. 1: Struktura rozhovorů dle jednotlivých sfér aktérů

## **Veřejné sféra:**

- plánovací dokumentace (vlastní strategický plán apod.)
- jakým způsobem je přistupováno k rozvoji vymezeného území
- největší problémy vymezeného území a řešení problémů
- komunikace s developery, investory a specifické požadavky
- komunikace s veřejností, participační akce, spolupráce
- komunikace s ostatními subjekty veřejné sféry
- stanovisko ke konkrétní problematice, např.: dopravní řešení, vltavské břehy, Libeňský most, zahrádkářské kolonie, židovské ghetto, industriální stopy,...

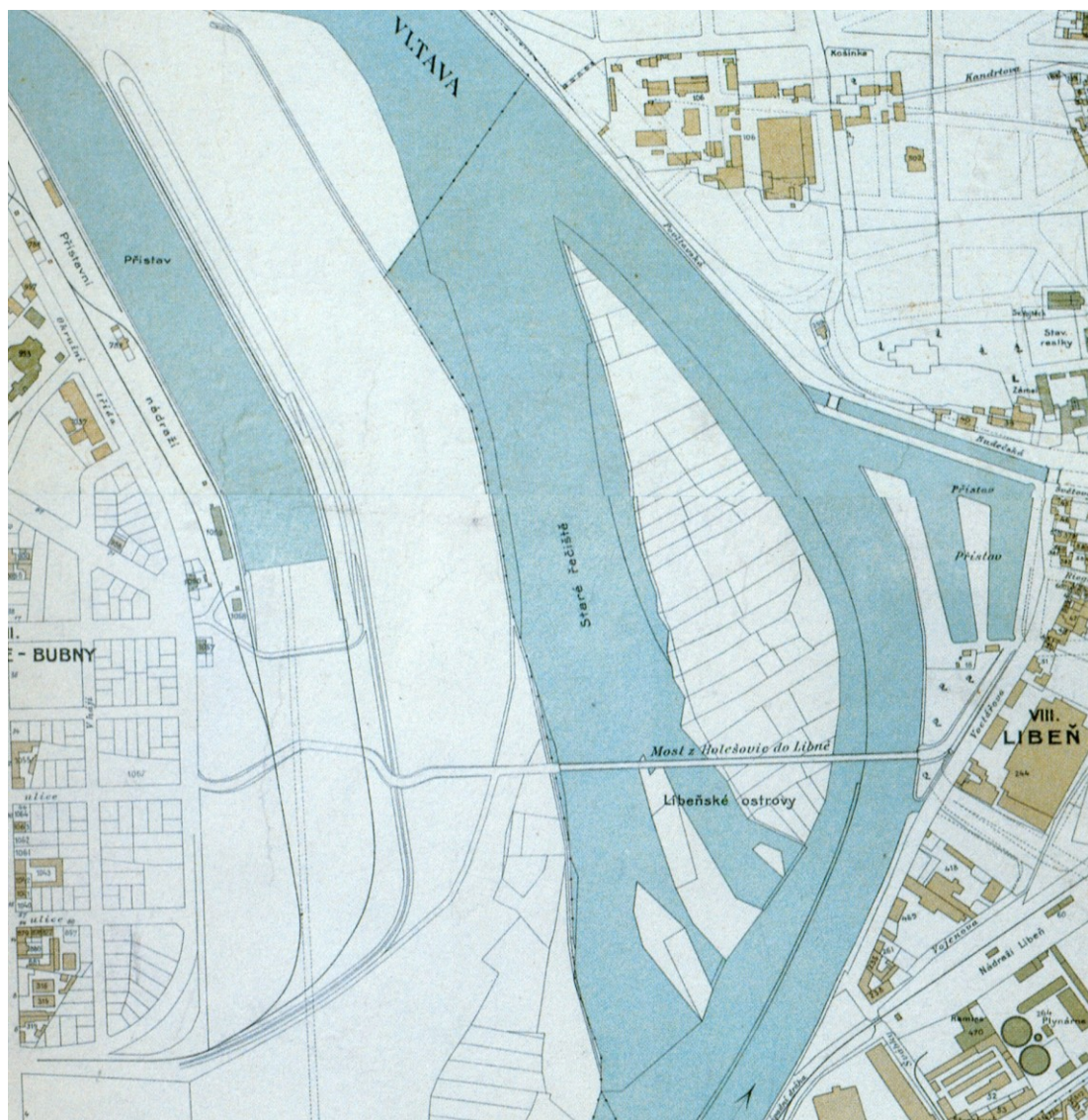
## **Soukromá sféra:**

- developerský projekt
- výběr lokality, problémy projektu
- způsoby rozvoje daného území (a okolí)
- komunikace s veřejnou sférou
- komunikace s veřejností, neziskovými organizacemi
- komunikace s ostatními aktéry
- využití evropské podpory
- podpora ze strany města/městské části

## **Nezisková sféra:**

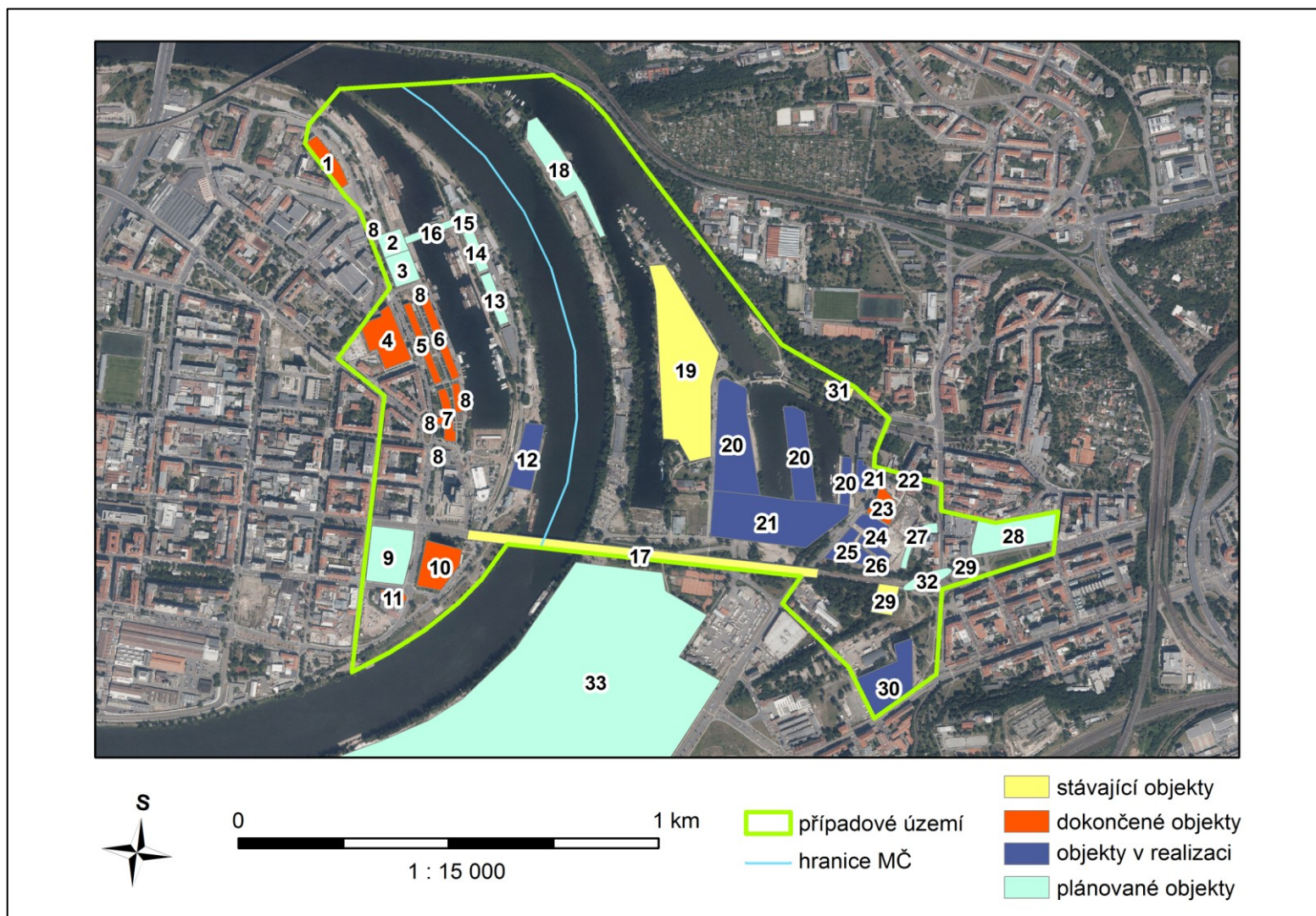
- činnost, záměry, cíle
- pořádané události, akce (zapojování veřejnosti)
- komunikace s veřejnou sférou
- komunikace s ostatními (neziskové organizace, soukromý sektor)
- vnímání transformace Libně – Holešovic

Příloha č. 2: Libeň, Holešovice a tok Vltavy na plánu z roku 1911



Zdroj: Historický ústav akademie věd ČR (z archivu hl. města Prahy) 2006

Příloha č. 3a: Developerské projekty a další významné lokality v případovém území dolní Holešovice a dolní Libeň



Zdroj: ČÚZK, ArcČR 500

Příloha č. 3b: Developerské projekty a další významné lokality v případovém území dolní Holešovice a dolní Libeň

Členění území v diplomové práci	Podrobnější členění	Označení v mapě (příloha č. 3)	Objekt/záměr	Stav*
Levý břeh	Příbřežní oblast na území MČ Prahy 7	1	River Lofts	dokončené
		2	Prague Marina 2	plánované
		3	Sídlo Českých přístavů	plánované
		4	Classic 7 bussines center (Akciový parní mlýn)	dokončené
		5	Prague Marina Office center	dokončené
		6	Prague Marina	dokončené
		7	Marina House	dokončené
		8	objekty z areálu Holešovického přístavu (celní expozitury, přístavního dozorství, železničních zaměstnanců, služebních obydlí)	dokončené
		9	Cresco rezidence (bývalá Tesla)	plánované
		10	Lighthouse Vltava Waterfront Tower	dokončené
		11	kanceláře a sport (továrna Václava Kutiny)	dokončené
	Holešovická kosa	12	Marina Island	v realizaci
		13	Marina Island II	plánované
		14	Lofty Holešovice (funkcionalistické skladiště areálu Holešovického přístavu)	plánované
		15	Marina Island III (Prague Marina III)(mrazírny)	plánované
		16	lávka	plánované
Spojnice	Most	17	Libeňský most	stávající

Pozn.: \*kategorie: stávající, dokončené, plánované objekty a objekty v realizaci

Zdroj: vlastní

Příloha č. 3b (pokračování): Developerské projekty a další významné lokality v případovém území dolní Holešovice a dolní Libeň

Členění území v diplomové práci	Podrobnější členění	Označení v mapě (příloha č. 3)	Objekt/záměr	Stav*
Pravý břeh	Maninská kosa	18	Stará plavba (přesídlení přístavu)	plánované
	Libeňský ostrov a nejbližší okolí	19	Zahrádkářská kolonie	stávající
		20	Dock rezidenční (River Watch, Marina Boulevard, Marina View)	v realizaci
		21	Dock komerční 1-5	v realizaci
	Příbřežní oblast na území MČ Prahy 8	22	Palmovka park I.	dokončené
		23	Palmovka park II.	dokončené
		24	Palmovka Open park III.	v realizaci
		25	Palmovka Open Park IV.	v realizaci
		26	Palmovka Open Park 0	v realizaci
		27	Soubor Zenklova	plánované
		28	One Palmovka (autobusové nádraží)	plánované
		29	Židovský hřbitov, židovská synagoga	stávající
		30	Nová Palmovka	v realizaci
		31	Löwitův mlýn	stávající
32	tunel pod Palmovkou	plánované		
Sousedící území	33	Rohanský ostrov	plánované	

Pozn.: \*kategorie: stávající, dokončené, plánované objekty a objekty v realizaci

Zdroj: vlastní