

# URBANISTICKÝ VÝVOJ PRAHY ZA POSLEDNÍCH 20 LET

**Kateřina Szentesiová**

*Urbanistický vývoj Prahy za posledních 20 let odráží zásadní společenské změny, které se odehrály po listopadu 1989. Praha se v tomto období změnila z poměrně šedivého, zmrtvělého města obklopeného prstencem uniformních sídlišť, ve vyhledávanou světovou metropoli, která láká jak turisty, tak podnikatele. Svoboda podnikání i volnost architektonické tvorby se projevila v posledním vývoji urbanismu a architektury Prahy se všemi pozitivními i negativními důsledky. Prolomení izolace od evropských a celosvětových proudů a tendencí přineslo kvalitativní i kvantitativní skok ve stavebním vývoji města. Nové počítačové programy a široká nabídka stavebních materiálů a technologií umožnila architektům naplno uplatnit svoji kreativitu, samozřejmě s různými výsledky.*

*Také postavení Prahy jako obce se v procesu územního plánování změnilo. Město a stát se zbavily přímé kontroly nad výstavbou, a především nad rozvojem základní městotvorné funkce, kterou je bydlení. Prakticky jen s výjimkou sociálního bydlení ji zcela přenechaly privátní sféře, stejně tak jako většinu občanské vybavenosti a výrobních aktivit. Pod investorskou odpovědností města tak zůstala část veřejného vybavení, kde se ale také silně začala uplatňovat soukromá sféra, dále veřejná zeleň, základní dopravní a část technické infrastruktury. Úkolem města je nadále samozřejmě ochrana veřejných zájmů vytvářením urbanistické koncepce města a regulace stavebních i uživatelských aktivit.*



Praha jako město s více než tisíciletou tradicí nese ve svém urbanistickém a architektonickém vývoji stopu mnoha časových vrstev. Různá období se na jejím obraze více či méně podepsala. Dvacetiletou epizodu od pádu totalitního režimu do dneška budeme moci objektivně zhodnotit až s větším časovým odstupem. Přesto je možné již dnes vysledovat určité fáze územního vývoje jak v závislosti na platné legislativě, tak v důsledku objektivních vlivů, ať už společenských (změna hospodářského systému, restituce a privatizace) nebo přírodních (povodně), které vývoj nutně ovlivňovaly.

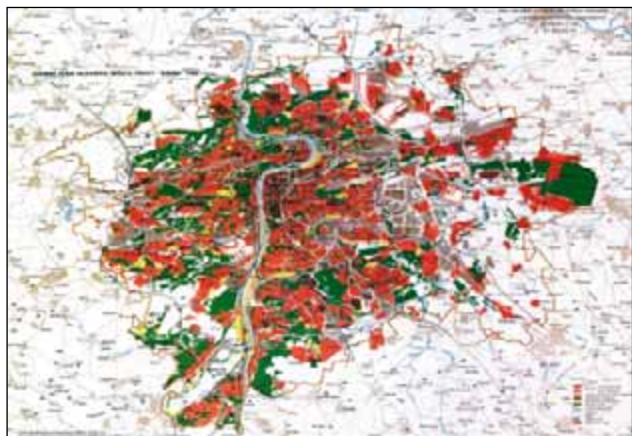
## **Vývoj územního plánování**

Rozvoj Prahy byl ve sledovaném období zásadním způsobem určován platnou legislativou a měnicími se nástroji územního plánování. Do roku 2006 platil stále zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu s prováděcími vyhláškami. Pro Prahu kromě toho platila (a platí v novelizované podobě) speciální vyhláška o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze. Od r. 2006 se stavební rozvoj města řídí novým zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který je průběžně novelizován, s příslušnými novými prováděcími vyhláškami.

V revolučním roce 1989 byl rozvoj Prahy regulován územním plánem z roku 1986. Tento plán obsahoval základní dopravní koncepci města tvořenou komunikačním systémem tří okruhů propojených systémem radiál (tzv. ZÁKOS), soustavu tří linek metra, územní rezervu pro paralelní dráhu letiště Praha-Ruzyně a hlavní rozvojová území s výhledovými plochami územních rezerv pro rozvoj po r. 2000. Přes mnohé odlišnosti lze tento plán považovat za výchozí koncepci, na níž novodobé územní plány do jisté míry navázaly. Vzhledem k novým hospodářskopolitickým podmínkám bylo ale třeba územní plán nahradit plánem novým, jehož regulativy a závaznost by byly přizpůsobeny novým podmínkám, především obnoveným demokratickým poměrům a volné ekonomické soutěži bez možnosti direktivního ovlivňování výstavby, a který by se svým pojetím blížil obdobným nástrojům územního plánování v západní Evropě.

Nový územní plán Prahy vznikl postupně v několika krocích od roku 1991 do roku 1999. V období do schválení nového plánu bylo nutné pro řízení územního rozvoje města vytvořit přechodný dokument – Plán stabilizovaných území, který jednoznačně vymezoval území, kde je možné rozhodovat, aniž by byl znemožněn rozvoj nových koncepcí města. Takto bylo překlenuto období do schválení prvního polistopadového územního plánu Prahy. Územní

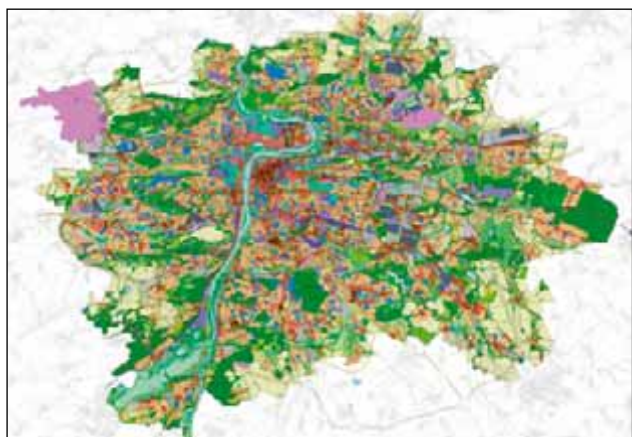
plán sídelního útvaru hl. m. Prahy byl pořízen postupem stanoveným zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a navazující vyhláškou č. 84/1976 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci v tehdy platných zněních a byl schválen usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 s účinností od 1. 1. 2000. Tento plán v podobě revidované tzv. změnou Z 1000/00 z roku 2006, vyhlášenou opatřením obecné povahy nejprve v roce 2008 a po přechodném zrušení Nejvyšším správním soudem opětovně potvrzenou Zastupitelstvem hl. m. Prahy v roce 2009, platí dodnes.



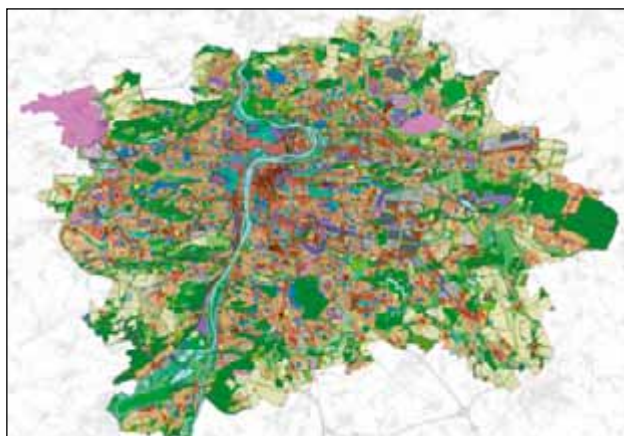
Územní plán 1986



Stabilizovaná území 1994 – výřez



Územní plán SÚ hl. m. Prahy 1999



Revize 2006

## Fáze územního plánování po roce 1990

Vývoj osídlení v posledních 20 letech probíhal v několika fázích, charakterizovaných rozdílnými vnějšími hospodářskými a společenskými vlivy a legislativními podmínkami územního plánování:

- I. fáze – 1990–1999 – nejdelší, téměř desetileté období lze charakterizovat jako období adaptace na nové společensko-hospodářské podmínky. Projevovала se zcela pochopitelná averze vůči jakékoli formě regulace územního rozvoje jako reakce na dřívější direktivní způsob řízení. Před úplnou liberalizací vedoucí k územní anarchii ale varovali jak místní odborníci, tak zahraniční západní experti. Rozvoj byl zpočátku řízen „provizorním“ územním plánem, tzv. Plánem stabilizovaných území z roku 1994, který vymezil funkčně stabilizovaná území, v nichž mohl probíhat normální proces umísťování staveb, a dále tzv. bílá místa, pro která bylo nutno jednotlivé záměry posuzovat formou změn nebo úprav územního plánu. Jeho součástí bylo i přehodnocení koncepce komunikační sítě. Převládala ještě atmosféra pozitivního očekávání a mnohdy neformálního přístupu k procesu územního plánování i vlastní realizace staveb; do rozvoje Prahy poprvé zasáhly zahraniční vlivy jak na teoretické úrovni spolupráce na nové legislativě a metodice územního plánování, tak v praktické podobě vstupu prvních zahraničních investorů a projektantů, uplatňování nových stavebních materiálů a technologií či počítačových programů. V oblasti dopravní infrastruktury probíhaly významné diskuse o variantách trasování obou komunikačních okruhů a systému radiál, městskými institucemi, např. Odborem městského investora, Útvarem hlavního architekta (ÚHA, později Sekce Útvar rozvoje města MHMP – SURM, dnes Útvar rozvoje hl. m. Prahy – URM) byla pořízena či přímo zpracována řada podkladových studií jak dopravních, tak urbanistických, které sloužily jako podklad pro tvorbu prvního polistopadového územního plánu. Postupně se formulovaly nové zásady přístupu k metodice i obsahu územního plánu. Přípravné práce probíhaly od počátku 90. let, intenzivně se plán zpracovával na ÚHA (později URM) pod vedením Ing. arch.



- Petra Durdíka od roku 1993, kdy byly přijaty Územní a hospodářské zásady jako jeho zadání, až do jeho schválení na podzim roku 1999.
- II. 2000–2002 – druhé, krátké období lze charakterizovat územním rozvojem města v intencích nových dokumentů. V roce 2000 byl Zastupitelstvem hlavního města Prahy přijat historicky první strategický plán. Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen s účinností od 1. 1. 2000, vymezoval mimo jiné významné rozvojové oblasti města, tzv. velká rozvojová území, jejichž konkrétní uspořádání mělo být řešeno podrobnější územně plánovací dokumentací nebo studií. Předpoklad, že bude navazovat pořizování regulačních plánů, zůstal pro nemožnost jejich projednání nenaplněn. Také velmi potřebná, podrobná a na svou dobu kvalitně zpracovaná urbanistická studie Pražské památkové rezervace zůstala v aktualizované podobě pouze jako neschválený podklad. Již po roce platnosti územního plánu byla zahájena první vlna změn, která odstartovala dodnes trvající problematický trend neustálého sběru podnětů a projednávání změn územního plánu. Jejich cílem nebyla jen korekce rozvoje území, jejíž dynamiku nedokázal plán předvídat, ale bohužel často také nekonceptní snaha o zhodnocování pozemků, určených plánem jako území nezastavitelné. Do roku 2002 proběhly dvě vlny změn a celá řada úprav územního plánu, v jejichž důsledku bylo postupně rozšiřováno zastavitelné území a více či méně zvyšována původní stanovená hodnota míry využití území. V roce 2002 do vývoje Prahy zasáhla živelní pohroma – povodeň historicky nejvyššího zaznamenaného rozsahu. Naštěstí tato katastrofa nezastihla Prahu zcela nepřipravenou. V té době již existoval a osvědčil se v centru města instalovaný mobilní či kombinovaný systém protipovodňové ochrany. Přesto došlo k velké devastaci některých území, které zasáhl aktivní proud ničivou silou (Zbraslav, Troja), ale i v územích, která nebyla dotčena přímo proudícím živlem, došlo k obrovským škodám v zaplavené části metra a v důsledku vysoké hladiny, stoupající do výšky až 2 podlaží a narušující statiku méně kvalitní zástavby, k velkým škodám na majetku, např. na území Karlína, včetně poničení dokumentů z archivu architektury a stavitelství Národního technického muzea umístěného v budově Invalidovny.
- III. 2002–2006 – čtyřleté období následující po povodních až do r. 2006 lze charakterizovat jako období, kdy se podařilo zúročit možnosti dané novou politicko-hospodářskou situací země k rychlému odstranění povodňových škod a k novému rozvoji. Na povodňovou katastrofu reagovalo město okamžitými opatřeními krátkodobého i dlouhodobého charakteru. Především bylo nutno v územním plánu zohlednit nové podmínky, které po povodni v území nastaly, a bylo třeba regulovat využití území z hlediska protipovodňové ochrany v souladu s nově stanovenými limity. Tyto nové podmínky se promítly do územního plánu města po schválení změny Z 719/00 a Z 720/00 v roce 2004. Do územního plánu byla na základě výstupů z matematického povodňového modelu zapracována nová kategorizace záplavových území, jíž byla přizpůsobena i funkční regulace využití území a byl upřesněn rozsah a parametry navrhovaných protipovodňových opatření. Ve svém důsledku překvapivě přinesly povodně nový impulz do rozvoje města v územích, které byly záplavami zasaženy nejvíce, především pokud ležely v blízkosti centra a nabízely tudíž vhodné podmínky pro developerské záměry. Takovým územím byl především prostor Karlína, resp. Rohanského ostrova. Toto období skončilo schválením tzv. Revize územního plánu Prahy, která měla za úkol zaznamenat aktuální stav územního plánu po již pěti vlnách změn a mnoha úpravách a zároveň realizovat metodické zjednodušení systému funkčního využití území.
- IV. 2006–2009 – poslední období dvou polistopadových dekád se odehrávalo již za platnosti nového stavebního zákona. Rozvoj Prahy bylo třeba připravovat podle nových požadavků na územně plánovací dokumentace. Jako první z hierarchie územně plánovacích podkladů a dokumentací požadovaných novým stavebním zákonem byly pořizeny Územně analytické podklady pro kraj Hlavní město Praha (2007) a obec Prahu (2009). Na vysoké odborné úrovni a novými digitálními technologiemi byly zpracovány průzkumy, zachycující stav území a související podrobné analýzy, které se staly podkladem pro zpracování nových územně plánovacích dokumentací. Jako první z nich byla pořizena krajská dokumentace Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy jako kraje (ZÚR hl. m. Prahy 2009), navrhuující s ohledem na širší urbánní kontext s přílehlými územími Středočeského kraje plochy a koridory nadmístního významu a stanovující podmínky pro podrobnější územně plánovací dokumentace. Vzhledem ke složitým podmínkám Prahy jako více než milionové metropole a zákonem předepsaným lhůtám pro nahrazení územních plánů pořízených podle starého stavebního zákona novými plány obcí bylo souběžně započato s pracemi na konceptu územního plánu Prahy jako obce. Zadání bylo schváleno v roce 2007 a 23. 11. 2009 byl koncept nového plánu předložen k veřejnému projednání. Součástí všech územně plánovacích dokumentací se v souladu se stavebním zákonem nově stalo též Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Toto vyhodnocení kromě již dříve požadovaného vyhodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví (SEA) podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění platném od roku 2004, musí obsahovat i vyhodnocení vlivů na ekonomický rozvoj a na sociální soudržnost, jakož i na rovnováhu všech tří pilířů dlouhodobé udržitelnosti vývoje – ekonomického, sociálního i environmentálního.
- Na podzim roku 2007 započaly práce na Management Planu historického jádra Prahy, v únoru 2009 byl dokument, který má stanovit podmínky řízení památkové rezervace, zaslán Výboru pro světové dědictví UNESCO k vyjádření.
- Konec dvacetiletého období je po legislativní stránce ovlivněn zrušením změny Z 1000/00 Nejvyšším správním soudem a jejím opětovným schválením s následným novým napadením u Nejvyššího správního soudu.

Důvodem žaloby byl nesouhlas dvou městských částí a několika občanů s vedením vnějšího silničního okruhu v severozápadním segmentu města. Tato epizoda charakterizuje nový fenomén ovlivňující rozvoj Prahy, související s přijetím Aarhuské úmluvy EU o účasti veřejnosti na rozhodování, jejím právem na informace a soudní ochraně Českou republikou – aktivizaci občanské společnosti, která veškeré dění v procesu územního plánování pozorně sleduje a ať už z pozice hájení obecného zájmu nebo z pozice prosazování parciálních zájmů do něho vstupuje. Nové zákonodárství tak vnáší do územního rozvoje nové vlivy, se kterými je nutno počítat a které na jedné straně přispívají k ochraně veřejných zájmů, často ale ve svém důsledku znamenají zpomalení a ztížení realizaci významných a potřebných, především infrastrukturálních koncepcí. Ještě významnější příčinou všeobecného zpomalení územního rozvoje v tomto posledním období dvou polistopadových desetiletí jsou ovšem dopady světové hospodářské krize do investic jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru.

## Demografický a územní vývoj

Od počátku 90. let se vnější vymezení administrativní hranice Prahy nezměnilo. Celková rozloha města je 496 km<sup>2</sup>.

Demografický vývoj obyvatel od roku 1989 v desetiletých periodách postihuje následující tabulka, z níž vyplývá nárůst počtu obyvatel Prahy za posledních 20 let jen o cca 10 000, přičemž v mezidobí došlo dokonce k jeho poklesu:

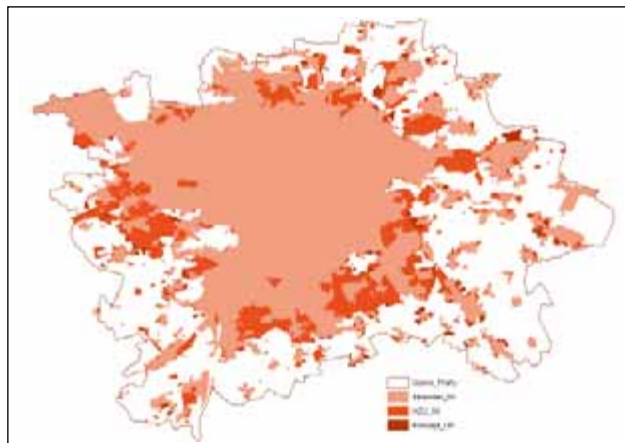
Vývoj počtu obyvatel a rozlohy Prahy (v hranicích města k danému roku):		
Rok	Počet obyvatel (v tisících)	Rozloha (v km <sup>2</sup> )
1990	1,215	496
2000	1,184	496
2008	1,225	496

Zastavěné území Prahy bylo před rokem 1990 uváděno jako intravilán o rozloze 22 919,83 ha, v roce 1996 tvořilo 28 341,74 ha a v současné době je pro koncept územního plánu platnou metodikou, která se poněkud liší od dřívějšího vymezení intravilánu, vyčísleno na 28 906,62 ha. Z nárůstu podílu zastavěného území na celkovém správním území města zhruba o čtvrtinu při stagnujícím počtu obyvatel vyplývá, že se výrazně zvýšil prostorový komfort všech lidských aktivit v hlavním městě kromě příležitostí k regeneraci sil v kontaktu s přírodním prostředím, na úkor nezastavěného území, tedy zemědělské půdy, zeleně, přírody a volné krajiny.

V současné době tvoří zastavěné území 58 % správního území hl. m. Prahy.

Prostorové rozložení rozšiřujícího se zastavitelného území dokládá, že se Praha vyvíjela jednak koncentrickým způsobem a víceméně symetricky kolem celoměstského centra, jednak došlo k narůstání a arondaci bývalých samostatných

obcí připojených k Praze. K jejich postupnému slévání a propojování došlo ve větším měřítku pouze v kontaktním území s vnitřním kompaktním městem a začalo se tak vytvářet vnější kompaktní město, zatímco vnější pásmo si udrželo a doposud udržuje charakter krajiny s rozptýlenými sídly. Aktuální vymezení zastavěného území zpracované v rámci konceptu nového územního plánu ve schématu dokládá v posledních pěti letech relativně nízkou míru růstu zastavěného území, ilustrující pozitivní tendence zájmu o transformaci ploch uvnitř zastavěného území.



Porovnání intravilánu a zastavěného území

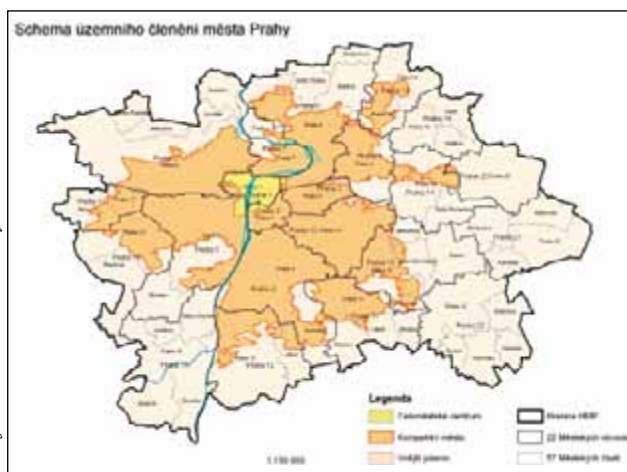
Zdroj: URM

## Administrativní členění města

Od roku 1989 došlo ke změnám vnitřního administrativního členění Prahy, a to v několika etapách. K velmi významné změně došlo v roce 1990, kdy bylo zcela přetvořeno vnitřní uspořádání města. Z původních 10 obvodů bylo město podle zákona o hlavním městě Praze a Statutu hlavního města Prahy rozděleno na 56 městských částí. Další změna vnitřního uspořádání proběhla v roce 1992, kdy z části katastrálního území Troja, které dosud patřilo do MČ Praha 7, byla vytvořena samostatná Městská část a počet MČ stoupl na 57.

Úpravy si vyžádalo i správní rozdělení, které se uskutečnilo na základě vyhlášky č. 38/1994. Z městských částí s číselným označením bylo pověřeno přenesenou působností výkonu státní správy 15 správních obvodů. Správní agenda tým byla rozdělena podle počtu obyvatel rovnoměrněji. V zásadě ale v tomto roce došlo především k oddělení velkých sídlištních celků od centrálních obvodů. I přes tento zásah stále ještě centrální Praha 1 zůstala nejmenším správním obvodem s jednou městskou částí a sotva třetinou obyvatel ve srovnání s Prahou 4, byť i tento správní obvod představoval jen jednu MČ. Toto správní rozdělení trvalo až do roku 2001.

Usnesením ZHMP č. 25/18 z 21. 12. 2000 byl od 1. 7. 2001 výkon přenesené působnosti dále rozdělen na 22 správních obvodů. V souvislosti s tím byl u dalších 7 městských částí změněn název ze jmenovitého označení na označení pouze číselné.



## Nové tendence ve využití území

Největší podíl zastavěného území Prahy činilo a stále činí obytné území. Z něj nejvíce ploch pro bydlení bylo v 90. letech 20. století koncentrováno v kompaktním městě, jehož součástí jsou i rozsáhlá sídliště, tvořící velkou část Severního, Jižního a Jihozápadního Města. V těchto a dalších menších sídlištích, založených v 70. a 80. letech 20. století, i přes poměrně významné pozdější realizace nových obytných skupin stále žije téměř 40 % obyvatel Prahy.

Výstavba nových bytů, ať už v bytových nebo v rodinných domech, se stala především ve 2. polovině sledovaného období investorsky výrazně preferovaným typem staveb a nabrala značnou dynamiku, jak to dokládá níže uvedená tabulka 1.

Dalším z nových fenoménů, který se začal rozvíjet v 90. letech 20. století, byla realizace velkokapacitních nákupních center, hypermarketů, supermarketů a specializovaných velkoobchodů. Plochy pro nové formy nákupu byly rozmístěny v lokalitách s dobrou dopravní dostupností jak městské hromadné dopravy, tak individuální automobilové dopravy a vhodným a dostatečně kapacitním klientským zázemím tak, aby obyvatelé nemuseli přejíždět za nákupy napříč městem. Vedle největších kapacit, obsluhujících celé sektory města, vznikaly postupně nákupní možnosti v menších lokálních centrech.

Novým fenoménem byl i vznik monofunkčních souborů kancelářských budov mimo historické jádro. Tuto tendenci vyvolalo na jedné straně přehučení centra města bez možnosti významného rozvoje a na druhé straně potřeba nahradit a doplnit nevyhovující kancelářské prostory, vzniklé v centru přechodně adaptací bytů, administrativními objekty a kancelářskými plochami evropského standardu – tabulka 2.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Zahájené byty	5 153	3 331	5 229	5 702	6 937	8 124	7 901	7 886	6 810
Rozestavěné byty k 31. 12.	12 246	11 121	13 369	14 944	16 160	17 709	20 466	18 930	19 412
Dokončené byty	3 593	3 210	3 950	4 415	5 924	6 564	5 186	9 422	6 328
z toho v rodinných domech	547	616	800	810	884	593	571	845	1 006
v bytových domech	1 660	1 689	2 236	2 872	4 156	5 072	3 542	7 908	4 520
v nástavbách, přístavbách a vestavbách	694	595	573	610	773	530	662	494	702
Průměrná plocha dokončeného bytu (m <sup>2</sup> )									
obytná	60,4	65,9	59,9	66,3	59,2	61,0	61,7	57,5	66,8
užitková	87,6	94,9	85,6	91,7	83,1	81,8	81,8	76,5	87,8

Zdroj: ČSÚ

Tab. 1: Vybrané údaje za Hlavní město Prahu – bytová výstavba, bydlení

	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008*
objem kancelářských prostor* (mil. m <sup>2</sup> )	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4
nová nabídka (m <sup>2</sup> )	160 000	180 000	170 000	150 000	160 000	222 000	395 000
míra neobsazenosti (%)	9,9	12,2	15,3	12,9	7,7	.	.

Zdroj: Incoma 2007

Tab. 2: Kvantitativní ukazatele výstavby kancelářských ploch v Praze v letech 2002 až 2008

\* moderní kancelářské plochy



Výsadní postavení hlavního města Prahy na trhu pracovních příležitostí vyvolává velké soustředění pracovních míst. Po ztrátě významu Prahy jako převážně průmyslového města se přesunul jejich značný podíl do terciární (obslužné) sféry, do veřejné správy, bankovníctví, peněžnictví, obchodu, zdravotnictví, školství, do kulturních institucí a zařízení a dalších služeb. Celkem bylo v Praze k roku 2007 odhadováno 238 600 pracovních příležitostí, z nichž nejvíce bylo koncentrováno v centrální části města, konkrétně v Praze 1 – více než 70 000 pracovních míst. Významnou roli zde hraje fakt, že jádro města je sídlem státních institucí a ústředí četných firem a je zde soustředěno množství obchodních a kancelářských ploch. Nezanedbatelný podíl na zaměstnanosti mají i aktivity spojené s turistickým ruchem – ubytování, stravování apod., které zaznamenaly na přelomu tisíciletí významný rozvoj.

V důsledku transformace některých průmyslových ploch na smíšenou městskou strukturu se složení nabídky pracovních míst posunulo od dělnických a technických k úřednickým profesím a k profesím spojeným se širokou škálou služeb. Jedním z příkladů je vznik nového městského centra na Smíchově na plochách bývalých strojírenských podniků Tatra. Vznik nových obchodně společenských a administrativních center na okraji Prahy – v Letňanech, na Chodově, v Michli a ve Zličíně – přinesl další nabídky pracovních míst, která nahrazují jejich úbytek v průmyslu. V Praze je dlouhodobě nejmenší nezaměstnanost v České republice, začínají se však objevovat problémy s nedostatkem kvalifikované pracovní síly některých profesí, zejména ve zdravotnictví, školství a řemeslnických oborech.

Zvláštním fenoménem v oblasti transformace území se v uplynulých dvaceti letech stal zájem o transformaci drážních ploch, které železnice pro svůj provoz již nepotřebuje. Vzhledem k poloze v centru města (Masarykovo nádraží, zhlaví Hlavního nádraží) či ve vnitřním kompaktním městě (nádraží Holešovice – Bubny, Dejvické, Smíchovské nebo nákladové nádraží Žižkov) se jedná o investorsky velmi zajímavé lokality, a tak od 90. let vznikají záměry na přestavbu těchto nádraží a začlenění území do městské struktury. Doposud se ale žádný ze záměrů nestabilizoval do té míry, aby bylo možné předpokládat časový horizont a konkrétní formu jeho realizace.

## Vývoj v jednotlivých pásmech města

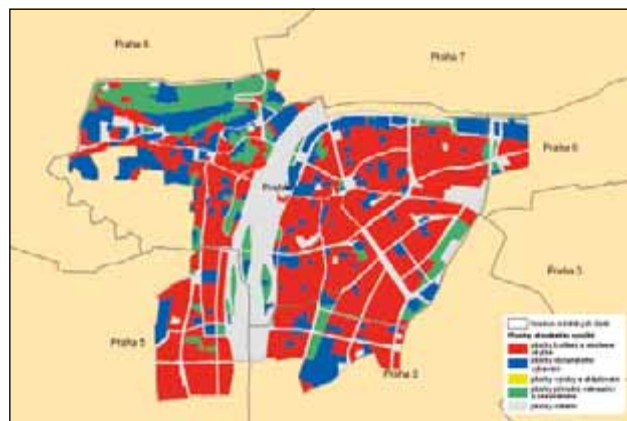
Uvnitř dnešní administrativní hranice lze město podle odlišného historicko-urbanistického vývoje rozdělit na tři, respektive čtyři pásma: historické jádro, kompaktní město, které lze ještě dělit na vnitřní a vnější, a vnější pásmo.

V posledních dvaceti letech lze sledovat odlišnosti v možnostech a tendencích vývoje, vycházející jak z historicky daného charakteru struktury osídlení, tak z nových podmínek územního rozvoje. Praha si nadále uchovává v zásadě koncentrický růst kolem silného historického jádra, které dodnes plní aktivní úlohu městského centra. Tím se odli-

šuje od mnoha historických evropských měst, v nichž se faktické administrativní, společenské a obchodní centrum města z historického jádra přesunulo do novějších čtvrtí. Praha si vzhledem ke své velikosti nadále může podržet tuto soustřednou strukturu s drobnými asymetriemi danými např. přírodními limity či jinými urbanistickými příčinami. Hierarchizovaná polycentrická soustava s prstencem obvodových center převážně v kompaktním městě, doplněná lokálními centry ve vnějším kompaktním pásmu a ve vnějším pásmu města, se vytvořila v podstatě přirozeným způsobem postupným připojováním suburbii. Místní centra tak vznikla jednak z jádrových území historických obcí připojených ku Praze, jednak uměle jako centra novodobých sídlištních celků. Oba typy lokálních center se svým charakterem zásadně liší a také jejich rozvoj od 90. let 20. století vyžadoval odlišný přístup. Je však možné konstatovat, že administrativní členění na 57 městských částí přes komplikace, která s sebou takové množství administrativních celků přináší, přispělo pozitivně k posílení významu sekundárních historických jader osídlení, a tím i k jejich svébytnému rozvoji.

## Historické jádro města

V historickém jádru města, které je totožné s územím Památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášené vládou roku 1971 a zapsané na seznam světového dědictví UNESCO v roce 1992, jsou nevelké možnosti rozvoje a transformace limitované jak vysokým stupněm urbanizace, tak památkovou ochranou. Rozvojový potenciál na počátku 90. let tvořily převážně možnosti dílčích přestaveb a rekonstrukcí, výjimečně pak možnost využití nečetných proluk.



Zdroj: URM, ÚAP – Současný stav 2007

## Bydlení

Po roce 1990 přinesl tlak komerčního prostředí nejen nové impulzy rozvoje, ale i určité ohrožení hodnot centrální oblasti města. Nárůst pracovních míst a současný pokles počtu trvalého obyvatelstva v této části města je problémem, který byl pojmenován již na počátku 90. let, avšak přes snahu zmírnit negativní tendence pomocí nástrojů územního plánování se tento trend sice zpomalil, ale doposud nezastavil. V období mezi lety 2001–2007 poklesl počet obyvatel v Praze 1 z 34 581 na 30 641. Naproti tomu do-

cháží ke zkvalitňování a postupné rekonstrukci bytových objektů, zvyšování kvality bytového fondu a velikostní struktury bytů, i když doprovázené jejich úbytkem a často i vystěhování původních a nastěhování nových obyvatel, zčásti i cizinců. Na území MČ Praha 1 bylo v rozmezí let 2001–2007 dokončeno dle údajů ČSÚ 352 nových bytů.

### **Obchod**

Po roce 1990 zaznamenal obchod významné kvalitativní i kvantitativní změny. V centrální oblasti města v letech 1999 až 2007 byl zaznamenán nárůst prodejních ploch na Praze 1 o 34 % a na Praze 2 o 9 %. Celkový rozsah ploch pro nákup se v celoměstském centru pohybuje okolo 150 000 m<sup>2</sup>. Tzv. Zlatý kříž tvořený Národní třídou, ulicí Na Příkopě a Václavským náměstím spolu s Pařížskou třídou, náměstím Republiky a ulicí Na Poříčí se staly výkladní skříní Prahy. Obchodní ulice soustřeďují velké množství menších nákupních jednotek, zejména v pravobřežní části Prahy 1. Po roce 2000 došlo vedle restrukturalizace maloobchodní sítě co do sortimentu i k rekonstrukci vnitroměstských nákupních pasáží jako významného pražského fenoménu, např. pasáží Černá Růže, Broadway, Palác Koruna, Slovanský dům, Pasáže v Celetné a dalších. Maloobchodní plochy zabírají jak partery, příp. suterény či 1. patra budov, tak celé obchodní či polyfunkční domy, např. rekonstrukce Langhansova domu, dostavba proluky mezi Václavským a Jungmannovým náměstím, tzv. Špalíček apod. V posledním desetiletí vznikla i velkokapacitní nákupní centra. Z nich je největší a také z hlediska architektury i dopadů do území nejdiskutabilnější Palladium na náměstí Republiky, které má kapacitu 38 000 m<sup>2</sup> obchodních ploch. V roce 2009 byla zahájena realizace Copa centra u stanice metra Národní s kapacitou 12 000 m<sup>2</sup> obchodních a 17 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch.



*Obchodně-administrativní objekt Myslбек*

### **Administrativa a služby**

Význam administrativní a obslužné funkce jako součásti polyfunkčního celoměstského centra města se po roce 1990 ještě zvýšil. Sídla zde mají banky včetně České národní banky, pojišťovny, renomované advokátní kanceláře, soukromé i veřejné instituce, pro něž se umístění v této části města stalo prestižní záležitostí.

Se vstupem do Evropské unie v roce 2004 se stabilizoval trh s kancelářskými prostorami. Vedle prvních administrativních budov, vybudovaných v centru města po roce 1989,

mezi které lze počítat Myslбек a Praha City Centre, představovalo centrum jen omezený prostor pro rozvoj těchto funkcí. Převážně jde o přestavbové plochy, které z pohledu požadovaného evropského standardu a dopravní obslužnosti mají své limity, a proto zůstávají v centru jen menší budovy se sídly firem a společností s převažující reprezentativní funkcí. Po rekonstrukcích bytů na kanceláře v devadesátých letech se dnes trend obrací – preferují se luxusní byty a kanceláře centrum města opouštějí.

K novým realizacím kancelářských ploch v celoměstském centru města patří známý Tančící dům jako jedna z prvních polistopadových realizací za účasti zahraničních architektů, zaplňující proluku na nábřeží, architektonicky diskutabilní administrativně-obchodní budova Charles square (Atrium) na Karlově náměstí, obchodně-administrativní dům palác Astra mezi Jungmannovým a Václavským náměstím, Galerie Myšák, Palladium s 19 500 m<sup>2</sup> kancelářských ploch a další. V rozšířeném centru vznikly nejvýznamnější administrativní plochy v oblasti tzv. Nového Smíchova.

Významnými počiny byly i rekonstrukce historických budov především pro potřeby státních úřadů a institucí, např. Valdštejského či Nostického paláce na Malé Straně nebo Toskánského paláce na Hradčanech, tzv. Škodova paláce v Jungmannově ulici pro potřeby pražského magistrátu, ale i úpravy sídla prezidenta republiky a dalších objektů (např. Ríchnův dům s vinicí) na Pražském hradě.



*Nábřeží a Tančící dům*

### **Hotely**

Atraktivita Prahy podporovaná zapsáním historického jádra města na seznam světového dědictví UNESCO přispěla k rozvoji ubytovacích a stravovacích služeb. Byly realizovány nové hotely různých stylů, např. dlouho diskutovaný Four Seasons, hotel Josef na Starém Městě, Mandarin Oriental na Malé Straně, King's Court na náměstí Republiky, Park Inn na Vyšehradě nebo Buddha bar Hotel. Část z nich, především v historickém centru, vznikla jako adaptace či přístavba stávajících objektů.

Za posledních 20 let Praha se svými 80 000 lůžek předstihla některá srovnatelná města západní a střední Evropy.

### **Kultura**

V centrální části města došlo od r. 1990 k celé řadě částečných i celkových rekonstrukcí objektů s kulturní funkcí, například Slovanského domu, Obecního domu, Rudolfína



nebo objektu Sovových mlýnů pro účely galerie. Nové veřejné budovy s významnou kulturní funkcí se ale Praha doposud nedočkala.

### Zeleň a veřejná prostranství

V historickém centru se v současné době nachází 2 868 ha ploch zeleně, což představuje 10 % jeho území. Dominantní zastoupení v zeleni mají především historické, veřejně přístupné zahrady, které na Hradčanech tvoří 25 % z celého katastru, na Malé Straně to je dokonce 30 %. Značná část těchto zahrad byla do 90. let minulého století nepřístupná a zanedbaná. V minulých desetiletích došlo k velmi pozitivnímu vývoji, v jehož důsledku byly postupně zpřístupňovány dříve pro veřejnost uzavřené areály a prostory, především komplex jižních zahrad a vinice při Pražském hradě, ale také Jelení příkop či Královská zahrada.

Výraz veřejných prostorů centrální části města se významně proměnil, jak z důvodů důslednější památkové péče, tak i díky snaze přizpůsobit se požadavkům komerčního turistického ruchu se všemi pozitivními i negativními dopady. Komerční zájem kladným způsobem ovlivnil například rehabilitaci pasáží jako významného pražského fenoménu, novou formu a využití dostala nábreží v centru města. Centrum získalo na základě mezinárodní soutěže soudobý mobiliář, objevila se nová umělecká díla – skulptury, exteriérový design. Proměnou prošly i dva nejvýznamnější historické prostory města – Václavské náměstí a Staroměstské náměstí, jejichž podoba se sice změnila, ale není považována ve střednědobé perspektivě za konečnou. Proměna Václavského a Karlova náměstí je připravována na základě urbanistické soutěže, o potřebě dostavby na Staroměstském náměstí se stále diskutuje.

Jedním z negativních dopadů nové společenské situace v centrální části města je zhoršování kvality životního prostředí v důsledku nárůstu individuální automobilové dopravy a s tím souvisejícího nedostatku vhodných míst pro parkování v centru města. Tento problém byl zpočátku řešen budováním vyhrazených i veřejných podzemních garáží. Mnohé z původně uvažovaných ale zůstaly nerealizovány kvůli vysokým nákladům, jejich problematické návratnosti, nevhodné lokalizaci, památkové ochraně i obavám z nárůstu dopravy v centru, a v posledních letech bylo přistoupeno spíše k regulaci a restrikci individuální dopravy.



Úpravy nábreží v centru

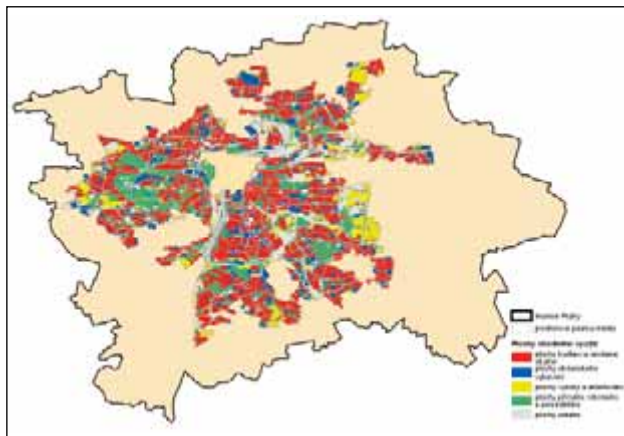


Úpravy nábreží v centru

### Kompaktní město

**Kompaktní město** mimo historické jádro, které tvoří převážnou část území Prahy, zahrnuje souvislou zástavbu vzniklou od 19. do počátku 21. století a lze je ještě podrobněji členit na vnitřní a vnější. Toto pásmo města nabízelo na počátku 90. let určitý omezený rozsah zastavitelných ploch určených pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty. Postupem času se ale významněji uplatnila nabídka ploch tzv. brownfields s možnou a žádoucí funkční i strukturální transformací území, jejichž původní využití vlivem nových hospodářských poměrů zaniklo nebo se stalo neefektivním.

Kompaktní město zabírá 16 881,51 ha, což je 34 % z celé rozlohy Prahy.



Zdroj: URM, ÚAP – Současný stav 2007

**Vnitřní kompaktní město** zahrnuje části města v přímém kontaktu s historickým jádrem, které byly založené převážně na konci 19. a na počátku 20. století jako samostatná předměstí a městské čtvrti. Součástí vnitřního kompaktního města jsou dále území zahradních měst a enklávy novodobější volné zástavby. V 90. letech minulého století a v prvním desetiletí 21. století nabízely rozvojový potenciál v tomto pásmu především plochy přestavby, zejména v původně průmyslových areálech a na nevyužívaných plochách železničních nádraží. Prvním z těchto území, kde



byla transformace realizována, byl Smíchov, kde na místě zrušených výrobních ploch závodu Tatra Smíchov vznikla postupně nová městská čtvrť s parametry srovnatelnými se současnými evropskými metropolemi. Významné transformace proběhly i v prostoru Dolních Holešovic a Libně, v území mezi Pankrácí a stanicí metra Budějovická a v lokalitě Brumlovka. Novou souvislou kompaktní zástavbu představuje nastartovaný rozvoj Rohanského ostrova. K další transformaci dochází postupně na území Libně, Karlína a Vysočan (Zelený ostrov). V kompaktním městě vzniká také celá řada soliterních staveb občanské vybavenosti vyplňující volná místa v zástavbě, především na významných komunikačních a urbanistických osách, např. při Evropské a Vinohradské třídě.

**Vnější kompaktní město** tvoří souvisle zastavěné území městských čtvrtí založených převážně po druhé světové válce. Jeho součástí jsou významné obytné celky doplněné o síť center, o rekreační zázemí a plochy s nabídkou pracovních příležitostí vytvářející podmínky pro fungující městskou strukturu. Toto území v 90. letech nabývalo zásadní potenciál pro rozvoj města, a to jak na plochách přestavby, tak v rozvojových plochách navazujících často na neukončenou výstavbu obytných celků a jejich často nedobudovaných center. V tomto pásmu vznikly nové soubory i menší enklávy vybavenosti dotvářející stávající sídliště, např. na sídlišti Novodvorská, na Jižním Městě v prostoru Chodova a Na Chodovci, na Černém Mostě, v Řepích, na Proseku atd. V prostoru Západního Města a Zličína se kompaktní město dotýká hranice Prahy. Tato koncepce byla obsažena již v předrevolučních plánech, kde byla navržena výstavba Jihozápadního a Západního Města podél trasy B metra tak, aby vyvážila rozvoj na druhém břehu Vltavy. V této koncepci se pokračuje i v nových podmínkách. Ve vnějším kompaktním městě byly realizovány i další stavby doplňující urbanistickou strukturu o komerční a v menší míře i výrobní plochy v hostivařsko-štěrboholské průmyslové oblasti a v oblasti Horních Počernic. Pro komerční areály nadmístního významu sloužící i pro mimopražské obyvatele byly vymezeny plochy v Letňanech, ve Zličíně a na Černém Mostě, zatímco obdobný obrovský areál se stejnou funkcí v prostoru Průhonic a Čestlic je již mimo současné správní území hl. m. Prahy.

### **Bydlení ve vnitřním kompaktním městě**

Část kompaktního města, která bezprostředně navazuje na celoměstské centrum, je charakteristická převážně čtvrtěmi s kapacitní blokovou zástavbou bytových domů z konce 19. a počátku 20. století. Na konci minulého věku zde docházelo i k asanačním zásahům, příkladem je asanace a přestavba části starého Žižkova, která byla hned po roce 1989 zastavena. Těchto čtvrtí se částečně dotkl i tlak na přeměnu bytové funkce na komerčně výhodnější využití, např. na ubytovny, hotely a kanceláře, podobně jako je tomu v centru města. Dokládá to i postupně klesající počet trvale bydlících obyvatel. Vznikly ale i lokality nového bydlení, např. transformací území River Diamond na Rohanském ostrově v Karlíně, lokalita Rezidence Zvonařka v Praze 2, Korunní Dvůr v Praze 3, Sladovny v Praze 6, Prague Marina a Holešovický pivov-

ar v Praze 7. Podíl bydlení je zastoupen i v polyfunkčním centru Anděl na Smíchově. V některých lokalitách bohužel i přes nasycený trh neustává tlak na redukci dosud volných zelených ploch ve prospěch obytné zástavby.

### **Bydlení ve vnějším kompaktním městě**

Kvalita bydlení se od počátku 90. let postupně zlepšovala, což platí i o panelových sídlištích. Zejména obytné domy prošly od 90. let rekonstrukcemi, přesto většina celkových regeneračních procesů sídlišť a jejich dovybavení není dosud realizována. Ve vnějším kompaktním městě se také v posledních letech postavilo značné množství nových bytů. Přírůstek lze částečně připsat procesu zahušťování stávající struktury dostavbou proluk, nástavbami a vestavbami, ale zejména nové výstavbě na rozvojových plochách obytných a smíšených, včetně transformací území. Poměrně kapacitní obytné soubory, které v současnosti vznikají, jsou většinou monofunkčně bytové, postrádají charakter městské polyfunkční struktury, mají minimum nebo žádné nebytové funkce, využívají převážně stávající veřejné a občanské vybavení. Potencionálně nebezpečný je tlak na využití ploch rezervovaných pro občanskou vybavenost, zejména mateřské a základní školy, pro bydlení či komerci. V severní části města nově vznikly obytné skupiny převážně středněpodlažních bytových domů, např. Velká Skála a Mazanka v Praze 8, Podvinný Mlýn na Praze 9, dostavba okrajů sídliště Prosek a zejména velká transformační území Vysočan, Harfa, území podél Rokytky v Praze 9, dostavba sídliště Letňany včetně četných nástaveb panelových domů, nové bytové domy v okrajových částech sídliště Černý Most atd.

Ve východní části města byla nová, poměrně kvalitní bytová výstavba realizována v lokalitách Vinice a Parukářka, realizována je kapacitní obytná čtvrť výškových domů Central Park Praha – Žižkov a Zelené Město Jarov, nové obytné lokality jsou i v okolí sídliště Zahradní Město, Záběhllice, Horní Měcholupy, Slunečný Vršek v Praze 15 a další.

Jižní část kompaktního města má nově realizované obytné soubory bytových a rodinných domů Zelené Údolí a Flora při okraji Krčského lesa v Kunraticích nebo dostavby při okrajích sídlišť Libuš, Pankrác a další.

V jihozápadní části kompaktního města nastal velký rozvoj nového bydlení zejména formou středně a nízkopodlažní zástavby bytových domů; lze jmenovat např. lokality Zatlanka, Nikolajka, Cibulka, Císařka, Homolka, ale zejména lokality na okrajích sídliště Jihozápadní Město, Botanika, Villapark, U Kříže v Jinonicích, nová bytová výstavba v západní části sídliště Barrandov, ale i na sídlišti Řepy a ve Zličíně.

V severozápadní části, kde je bydlení dominantní funkcí, byly postaveny nové soubory bytových domů např. v sídlišti Petřiny – areál Hvězda, jako jedna z prvních lokalit transformující výrobní plochy (brownfields) na jiné funkce, nová obytná skupina při okraji sídliště Červený Vrch, rezidenční komplex Nová Liboc u Libockého rybníka či lokalita Krutec.

Plochy čistě obytných a všeobecně obytných území tvořily k roku 2007 cca 36,5 % celkové plochy kompaktního města. V kompaktním městě bylo dokončeno v letech 2001–2007 celkem cca 28 500 nových bytů (odhad z údajů ČSÚ).



*Bytový komplex Hvězda*



*Slunečný vršek*



*Krutec*

## Ostatní funkce ve vnitřním i vnějším kompaktním městě

### Veřejná správa

Po roce 1990 nastupuje trend uvolňování celoměstského centra od některých funkcí, způsobený jednak nedostatkem volných ploch, jednak přílišným soustředěním úřadů a omezenou dopravní obslužností. Některé instituce a úřa-

dy se přesouvají z centra do kompaktního města. V Praze 8 – Kobyliších byla postavena nová budova Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu i Středočeský kraj, v Praze 4 – Pankráci má své sídlo Policie ČR, Správa hl. m. Prahy, Městská policie má ředitelství v Praze 2 – Vinohradech. V Praze 10 – Vršovicích byl přestavěn původní policejní areál na Justiční palác a rovněž na Praze 10 – Strašnicích bylo umístěno nové sídlo Českého statistického úřadu.

### Kultura

Kompaktní město je i po roce 1990 nadále vybaveno kulturními zařízeními nerovnoměrně, v některých částech dokonce nedostatečně. Požadavek ekonomické soběstačnosti soustředil pozornost investorů převážně k zábavním komplexům, především multikinům, které byly realizovány např. na Jižním Městě, v Kobyliších, na Černém Mostě, na Vinohradech a na Smíchově.

Fenoménem posledních let je výstavba multifunkčních arén, prvotně určených pro velké sportovní podniky, využívané však i pro divácky náročné kulturní a zábavní akce, jakými jsou koncerty, nebo pro veletrhy a výstavy. Nejvýznamnější stavbou tohoto typu realizovanou na počátku 21. století, je O2 Aréna (Sazka Aréna) pro 17 000 diváků v Praze 9 – Vysočanech.

Původní funkce kulturních domů, postavených během minulé éry na sídlištích, po roce 1990 zčásti stagnovala, zčásti byla dokonce zcela vytlačena komerčním využitím. K jejich oživení dochází jen pomalu. Nové církevní stavby, kostely nebo komunitní centra v zástavbě, jsou sporadickými počiny posledních let, vznikly ve Strašnicích, na Jižním Městě nebo ve Stodůlkách.

Koncepce veletrhů a výstavnictví v Praze po r. 1990 probíhala ve znamení odklonu od využití Holešovického výstaviště s minimálním prostorem pro rozvoj veletržní funkce. Pro nové umístění veletrhů byla vybrána lokalita v Letňanech, kam směřovalo urychlené prodloužení linky metra C. Doposud zde pro veletrhy slouží pouze provizorní areál. Předpokládaná tendence využití tradičního areálu v Holešovicích pro spíše kulturní a zábavní využití byla nastartována realizací divadelních scén (divadla Globe, které však zaniklo po požáru a divadelní scény Spirála), avšak k důsledné transformaci areálu, který kromě povodní postihl další ničivý požár Průmyslového paláce, nedošlo.

Mezi dalšími stavbami resp. rekonstrukcemi využívanými pro kulturní a osvětové funkce můžeme jmenovat Ekologické muzeum v bývalé čistírně odpadních vod v Podbabě. V jižní části vnějšího kompaktního města byla provedena náročná rekonstrukce Chodovské vodní tvrze s koncertním sálem a výstavními plochami a s nově založenou rozsáhlou parkovou plochou.

### Veřejné vybavení pro předškolní, základní a střední školství

Síť mateřských a základních škol byla na počátku 90. let v kompaktním městě převážně rovnoměrná a je rozmístěna ve vazbě na obytnou zástavbu v přijatelných docházkových vzdálenostech. V procesu optimalizace školských zařízení, který byl iniciován nízkou natalitou a požadavkem ekonomické efektivity, vznikly jen dílčí disproporce, když



některé městské části zrušily vybraná školská zařízení. Nevratné rušení (prodej) se týkalo zejména areálů mateřských škol, jejichž počet se oproti minulým letům výrazně snížil. Optimalizace základních škol probíhala zejména slučováním administrativy, fyzickým rušením škol jen výjimečně. Uvolněné prostory základních škol byly převážně pronajaty subjektům sekundárního školství, což umožnilo rozšířit střední školství na sídliště, na kterých pro ně v době jejich výstavby nebylo místo.

Mateřské a základní školy v historické zástavbě jsou většinou součástí všeobecně smíšené městské struktury, s minimálními samostatně vymezenými plochami pro pobyt a tělovýchovu na volném vzduchu, obdobně jako v celoměstském centru. Daleko vyšší podíl samostatných ploch zaujímají školy na sídlištích, kde byly pro školská zařízení vymezeny dostatečně komfortní plošné areály.

Největší podíl zařízení středního a vyššího školství byl tradičně umístěn v kompaktním městě. Uvolněním kapacit na sídlištích se vytvořil prostor pro vznikající soukromé střední, případně vyšší školství i v těchto částech města, takže v současném stavu lze rozmístění středního školství v historické zástavbě a na sídlištích považovat za vyváženější než v období do 90. let minulého století.

Nová školská zařízení vznikala také pro potřeby jinojazyčných škol.

Veřejné vybavení pro předškolní, základní a střední školství na samostatně vymezených funkčních plochách tvoří 3,7 % z celkové plochy kompaktně zastavěné oblasti města, což představuje 618,8 ha ploch.

### **Vysoké školy**

Vysokoškolská zařízení byla v kompaktním městě tradičně významně zastoupena především zařízeními Univerzity Karlovy a také uměleckými vysokými školami, přispívají k pozitivnímu dopadu různorodosti funkcí. Charakter zástavby kompaktního města však limituje jejich rozvoj a nedovoluje přizpůsobit se požadavkům posledních deseti let, kdy se výrazně zvýšil počet studentů a znásobily se prostorové potřeby. Rozvoj škol v rámci kompaktního města ve stávajících lokacích byl v uplynulém období omezen na rekonstrukce a dílčí dostavby.

Areál ČVUT a VŠCHT v Dejvicích je postupně dostavován v prolukách. Dokončena byla nová Národní technická knihovna na základě soutěžního návrhu z roku 2001. Významná územní rezerva pro vysoké školy je stále držena v rámci plánované dostavby Vítězného náměstí, v průběhu investorské přípravy projektu se však podíl pro vysoké školy výrazně snížil.

K novějším prostorům pro vysoké školy ve vnějším kompaktním městě přibýly budovy UK v obytném souboru U kříže v Jinonicích.

Vysokoškolská zařízení jako samostatně vymezená území tvoří 0,5 % z celkové plochy kompaktního města, což představuje celkem 89,7 ha.



*Národní technická knihovna*

### **Veřejné vybavení pro zdravotnictví**

Změny v organizaci zdravotnictví nepřinesly významné nové stavební počiny. Dílčí vnitřní rozvoj či rekonstrukce se odehrály v rámci areálů nemocnic v Motole, ve Střešovicích, na Karlově náměstí či na Vinohradech, kde vznikla řada specializovaných pracovišť. V 90. letech 20. století se objevil na jedné straně zájem o umístění menších soukromých zdravotnických zařízení v rámci obytné zástavby, na druhé straně tlak na jiné využití objektů poliklinik. Tento tlak již v poslední době pominul a využití ambulantních zařízení se stabilizovalo.

Zdravotnická zařízení na samostatně vymezených plochách tvoří 1,7 % z celkové plochy kompaktně zastavěné oblasti města. Rezervy vymezené pro další rozvoj funkce a pro doplnění celopražského deficitu lůžek následně a ošetrovatelské péče nebyly doposud naplněny.

### **Veřejné vybavení pro sociální služby**

Zařízení sociálních služeb byla v kompaktně zastavěné oblasti města rozmístěna nerovnoměrně. Plošně se do území promítají především domovy, stacionáře a denní centra pro seniory a pro osoby se zdravotním postižením, a to zejména mimo vnitřní historické čtvrti kompaktního města, kde je většina zařízení tradičně součástí obytné a smíšené městské struktury.

Od 90. let vzniklo několik nových areálů domů seniorů na Jižním Městě. Kvalitativně novým typem zařízení je např. Domov Sue Ryder v Michli budovaný od roku 1996. V posledních letech je nabídka služeb sociální péče obohacována o domovy seniorů v okrajových územích kompaktního města, kde jsou situovány v klidové zóně na okraji obytné zástavby s bohatým zázemím zelených ploch vlastních zahrad i blízkého okolí.

Po roce 1990 byly některé uvolněné prostory bývalých jeslí, kterými byla bohatě vybavena zejména sídliště, podobně jako nepotřebné mateřské školy, nabídnuty k využití pro poskytování jiných sociálních či zdravotních služeb, např. pro Gerontologické centrum v Kobylisích a na Černém Mostě nebo dům s pečovatelskou službou na sídlišti Letňany. Řada jeslí byla ale nevhodně pronajata či prodána a slouží jiným účelům např. jako kanceláře, bez ohledu na výhodnou polohu v území obytné zástavby a výjimečně kvalitní zázemí.

Zařízení sociálních služeb na plochách veřejného vybavení tvoří pouze 0,3 % z celkové plochy kompaktního města.

Pro rozvoj funkce jsou ponechány rezervy ve všech částech kompaktního města, převážně v okrajových územích. Využití mnoha rozvojových lokalit však blokuje majetkové poměry.



*Dům sociální péče Hagibor*



*Penzion pro seniory Hvězda*

## Obchod

Tradiční obchodní síť v kompaktním městě, která byla před rokem 1990 soustředěna v obchodních ulicích kolem center jednotlivých městských čtvrtí, byla doplněna novým typem prodeje v nákupních galeriích, které přebírají funkci původních obchodních domů, a také fenoménem velkokapacitních nákupních center.

Obchodní ulice mimo celoměstské centrum města, původně jediný zdroj nákupů v příslušné čtvrti, ztrácejí v současné době svou pozici a udržují si pouze lokální význam. V každé čtvrti vznikly a stále vznikají nové velké obchody s kompletním sortimentem zboží typu BILLA, TESCO nebo INTERSPAR o kapacitě 1 000 až 2 000 m<sup>2</sup> nebo obvodová nákupní centra o vyšší kapacitě, které jsou silnou konkurencí tradičních obchodů v maloobchodní síti.

Přestože se podíl obchodních ploch na 1 obyvatele stále zvětšuje, soustředováním obchodní nabídky do větších celků ve větší docházkové nebo dojížděkové vzdálenosti je zejména pro vyšší věkové skupiny obyvatel a kvůli generované dopravě s dopady do životního prostředí méně výhodné. Obchodní ulice nemohou soupeřit s moderními nákupními centry, ale jsou blízko k zákazníkům, dostupné pěšky či veřejnou dopravou, nabízejí osobnější přístup a také mají možnosti speciální nabídky, a tak stále větší část obyvatelstva tyto přednosti oceňuje.

Centra střední velikosti reprezentují především Palác Flóra, realizovaný uvnitř zástavby bez hypermarketu, dále Galerie Nový Smíchov, Park Hostivař, Galerie Butovice, Fénix ve Vysočanech a obchodní a kulturní centrum Eden s kapacitami zhruba od 20 do 30 000 m<sup>2</sup> prodejních ploch.

Nově vznikla i nákupní centra, přesahující obvodový význam, se spádovou oblastí zasahující do regionu s dojezdovou vzdáleností do 20 minut. Patří k nim nákupní centrum Chodov, obchodní zóna Zličín s Metropolí a navazujícími centry Avion Shopping Park a Globus.

Podíl velkoplošných obchodních zařízení je necelé 1 % z celkové plochy kompaktní oblasti města. Obchodní plochy zaujímají v kompaktním městě 212,5 ha.

	celková prodejní plocha 1. 7. 1999 (v tis. m <sup>2</sup> )	celková prodejní plocha odhad k 31. 12. 2007 (v tis. m <sup>2</sup> )	nárůst prodejních ploch 1999–2007 v %
Praha 3	37	58	+57
Praha 4	141	210	+49
Praha 5	108	250	+132
Praha 6	52	98	+89
Praha 7	39	48	+23
Praha 8	64	78	+22
Praha 9	113	210	+86
Praha 10	92	190	+106,5

*Vývoj prodejní plochy v Praze 3 až Praze 10 v letech 1999 až 2007*

Zdroj: Incoma 2007



pořadí	nákupní centrum	lokality	rozsah prodejních ploch v m <sup>2</sup>		hlavní nájemci	počet parkovacích míst
			pouze maloobchod	včetně služeb		
1.	Obchodní centrum Letňany	Praha 9, Veselská 663	70 000	79 000	Tesco, C&A, Datart	3 200
2.	Metropole Zličín	Praha 5, Řevnická 121/1	52 000	60 000	Interspar, Kenvelo, C&A, Electroworld, Sportisimo, M&S, New Yorker, H&M	2 000
3.	Centrum Chodov	Praha 4, Roztylská, metro Chodov	50 000	55 000	Hypernova, Datart, Hervis sport, M&S	2 600
4.	Centrum Černý Most +IKEA	Praha 9, Chlumecká 765/6	46 000	54 000	Globus, Baumarkt, H&M, Gigasport, IKEA	2 600
5.	Nový Smíchov	Praha 5, Plzeňská 233/8	32 000	38 000	Tesco, Datart, Intersport/Drapa, Baťa	2 200
6.	Avion Shopping Park Zličín	Praha 5, Skandinávská 131/1	32 000	38 000	Tesco, IKEA, Gigasport, Datart	2 400
7.	OC Palladium	Praha 1, N. Republiky 1078/1	28 000	36 000	Billa, Marks&Spencer, H&M, Orsay	900
8.	Galerie Butovice**	Praha 5, Radlická 520/117	32 000	35 000	Hypernova, Drapa, Bambule, Jeans club, Astrix	1 400
9.	Europark Štěrboholý	Praha 10, Nákupní 389/3	28 000	31 000	Interspar, Asko, OBI	2 100
10.	Obchodní centrum Šestka	Praha 6, Fajtova 1090/1	27 000	30 000	Hypernova	1 100
11.	OKC Eden	Praha 10, U Slavie 1527/3	22 000	25 000	Tesco, Sportisimo, Pompo, Takko Fashion	1 100
12.	Palác Flora	Praha 3, Vínohradská 2828/151	21 000	24 000	Albert, Drapa Sport, Cock House, Tommy Hilfiger	800
13.	Novodvorská Plaza	Praha 4, Novodvorská 994/136	16 000	20 000	Tesco, Sportisimo	900
14.	Park Hostivař	Praha 10, Švehlova 1391/32	12 000	18 000	Interspar, Datart, Auto Štěpánek, Reno	1 200
15.	Fashion Arena	P10, Průmyslová ul., Štěrboholý	-	18 000	Outlet Center	1 200

Zdroj: Incoma 2007 a URM

### Největší nákupní centra v Praze podle rozsahu prodejních ploch\*

\*bez center za hranicí Prahy a bez obchodních zón s různými subjekty; \*\* část prodejen není v současnosti v provozu



Centrum Chodov



Obchodní centrum Vypich

#### Administrativa a služby

Mimo celoměstské centrum města na rozvojových nebo transformačních plochách vznikly po roce 1990 nové kancelářské objekty nebo kancelářské komplexy, kde je zajištěn požadovaný standard, který jim centrum města nemůže poskytnout.

Výrazný příliv zahraničních investic a rozvoj české ekonomiky v posledních letech s sebou nese potřebu rozvoje sekundárních služeb, ke kterým patří především kancelářské prostory.

Nejdůležitějším kritériem pro zájem investorů a developerů byla blízkost metra. Dalším kritériem jsou parkovací možnosti a napojení na další infrastrukturu. Kolem stanic metra vznikaly administrativní komplexy v lokalitách Anďel, Radlice, Invalidovna, Pankrác, Budějovická, Chodov, Opatov a Nové Butovice, připravují se lokality Palmovka, Sokolovská a Letňany. První administrativní budovou nového typu se stala budova IBC v Karlíně, využívající strategické polohy dobrého dopravního napojení, blízkosti metra a kapacit hotelu Hilton. Navazuje na ni výstavba River City.

Postupně se nabídka kancelářských ploch rozšiřovala o plochy v Praze 3, kde vznikl komplex Luxembourg Plaza, v Praze 4 Michli výstavbou BB centra, kancelářskými budovami na Budějovickém náměstí, v Praze 5 výstavbou Smíchov Gate, Palácem Křížík, komplexem The Park na Chodově, Eden Office Parkem Eden v Praze 10 a dalšími.

V roce 2006 bylo dokončeno v kompaktním městě kolem 126 000 m<sup>2</sup> moderních kancelářských ploch.

V roce 2007 se nová výstavba pohybovala již okolo 220 000 m<sup>2</sup> podlažních ploch. Velký, až 19 %, podíl má na nárůstu expanze kancelářských ploch v Praze 5, kde kromě dalšího

rozvoje na Smíchově byla dokončena nová centrála ČSOB v Radlicích.

Další významný rozvojový pás je situován kolem ulice 5. května v Praze 4, rozvíjí se dále BB centrum v Michli i The Park na Chodově, pokračuje výstavba na Pankráci, otevřely se budovy E-Gate v Dejvicích a Oasis na Těšnově. Trendem posledních let je výstavba v transformačních a degradovaných územích bývalých nádraží, vojenských a průmyslových plochách.

Administrativní plochy pronajimatelné i veřejné v kompaktním městě zaujímají plochu 251,3 ha.



*The Park – Chodov*



*Futurama Business park Invalidovna*



*Amazon Court*



*Anděl – Smíchov*



*BB Centrum*



*Office Park Kavčí hory*

projekt	adresa	Praha	rok(y) dokončení	celková kapacita v m <sup>2</sup>
BB Centrum (budovy A,B,C,D, Office Park, Alpha, Beta, E, Gama)	Vyskočilova a okolí	4	2000, 2002, 2003, 2005, 2007	129 000
The Park (budovy 1 – 10)	V parku 6 a okolí	4	2002, 2002, 2004, 2005, 2006, 2007	92 500
River City (Karlín)	Rohanské nábřeží	8	2003-2007	38 000
Centrála ČSOB	Radlická	5	2007	37 700
Gemini (Pankrác)	Pankrác	4	2007	34 500
Office Park Nové Butovice (budovy A, B, C, D)	Bucharova, Jeremášova	5	2000, 2002, 2005, 2006	33 000
Anděl City (budovy A, B)	Anděl/Radlická	5	2004, 2005	32 500
T-Mobile HQ	Tomíčkova 2144	4	2003	29 000
Hadovka Office Centre	Evropská	6	2000	25 000
Magistrát hl. m. Prahy	Jungmannova 29	1	2006	23 100
Luxembourg Plaza	Jičínská	3	2005	23 900
Avenir (budovy A, B, C)	Radlická 714	5	2004, 2006	22 000
Lighthouse (budovy A, B)	Jankovcova	7	2003	21 600
Palladium	nám. Republiky	1	2007	19 500
Palác Flóra	Vinohradská/Jičínská	3	2003	18 231
E-Gate	Evropská	6	2007	18 000
ČSÚ	Na Padesátém	10	2003	16 900
Pankrác House	Lomnického 7	4	2004	16 700
Raiffeisen Centrum	Budějovická 9	4	2002	16 300
ČS Technické centrum	Antala Staška	4	2007	15 000

Zdroj: Incoma 2007

**Nejvýznamnější kancelářské projekty dokončené v Praze v období 2000–2007**



## Produkční plochy

Největší průmyslová území byla a dosud z části jsou součástí kompaktního města. Zatímco se tradiční průmyslové plochy Smíchova, Karlína a Holešovic, které měly úzkou vazbu na celoměstské centrum města, po roce 1990 transformují na plnohodnotné polyfunkční části městské struktury, průmyslové zóny na okrajích kompaktní zástavby doznávají kvalitativní změny v rámci produkčních odvětví a mění se na plochy s převažující funkcí obslužnou, skladovací a logistickou nebo na podnikatelské parky.

Podnikatelské parky vznikly například v Letňanech na části Avie i Letova, v Řeporyjích a Nových Butovicích. Významnou plochou na okraji kompaktního města jsou i bývalé filmové ateliéry na Barrandově, jejichž plochy využívají dnes vedle původní filmové produkce i televize a jiné podnikatelské subjekty, takže i zde můžeme hovořit o podnikatelském parku.

Řada průmyslových podniků i nových odvětví, souvisejících s vývojem nových technologií nebo počítačové techniky, mají v Praze své sídlo nebo administrativní a obslužné provozy, výrobní části jsou však lokalizovány mimo hlavní město.

K přeměně dochází od roku 1990 rovněž v malešicko-hostivařské průmyslové oblasti, v průmyslových plochách Kunratic i Zličína. I průmyslové plochy bez přímé vazby na celoměstské centrum se mění – zanikla továrna Walter v Jinonicích, ČKD v Hloubětíně a Vysočanech a jiné, které mění funkční náplň. Ve Vysočanech a Hloubětíně vzniká polyfunkční území s obchodními, administrativními a bytovými plochami, realizovaná byla v tomto území ve Vysočanech i multifunkční hala Sazka Aréna v rámci projektu Zelené Město, jehož součástí budou i další obchodní, administrativní a ubytovací kapacity. Transformaci prochází i velká část území v Modřanech po bývalém cukrovaru.

Některé průmyslové plochy byly zcela opuštěny, chátrají nebo jsou nevhodně využívány a nová funkční náplň se hledá. Jde o tzv. brownfields, ke kterým můžeme počítat Siemens ve Zličíně, opuštěné pivovary v Nuslích a Braníku, ledárny v Braníku, mrazírny v Sedlci, loděnice v Libni, plochy kolem teplárny ve Velešlavíně, bývalé papírny v Podbabě aj. Do této kategorie transformačních ploch můžeme přiřadit i nevyužívané drážní plochy nádraží Dejvice, Bubny, Smíchov a nákladového nádraží Žižkov.

Přes silný transformační trend v průmyslu zůstává zachována a rozvíjí se výroba v podnicích Zentiva, Barvy a laky a Prakab v malešicko-hostivařské průmyslové oblasti, pekárenské provozy, podniky reprodukční techniky, výroba související s přenosem informací aj.

Produkční plochy se rozkládají v kompaktním městě na 2 895 ha, což je 17,1 % vymezeného území.

## Sport, rekreace

V historické zástavbě vnitřního kompaktního města tradičně i po roce 1990 působí sportovní areály jednotlivých městských čtvrtí pro organizovaný sport včetně vrcholového. Síť této infrastruktury dlouhodobě nezaznamenala zásadních změn. Areály jsou průběžně, ale sporadicky opravovány a postupně modernizovány, v některých případech intenzifikovány bez významných plošných nároků

na rozvoj. Stejná oblast však současně trpí stále nedostatkem ploch pro školní tělovýchovu a pro neorganizovaný rekreační sport v obytných územích. Na sídlišťích ve vnější části kompaktního města je i nadále sportovní funkce skrytá ve vybavenosti škol, které v různé intenzitě v posledním desetiletí otvírají své areály pro využití veřejnosti, zejména dětí a mládeže. Pozitivní je, že dochází k doplňování sítě polyfunkčních sportovních center i ve vnější části kompaktního města. Vzniká i řada nových zařízení – menší sportovně-relaxační centra a různá specializovaná sportoviště, provozovaná převážně na komerční bázi. Celkově však není dodnes stav a podíl sportovní infrastruktury ve funkční skladbě města uspokojivý.

V severní části kompaktního města najdeme novou lokalitu výrazně celoměstského významu. V transformačním území Vysočan vzniká tzv. Zelený ostrov s multifunkční městskou halou mezinárodní úrovně O2 Aréna (dříve Sazka Aréna). Výjimečnou vybavenost získaly v posledních letech Letňany. Dlouhodobě je připravováno dokončení rozestavěného plaveckého areálu Šutka s ambicí stát se zařízením celoměstského významu.



*SYNOP TIP aréna (Slávia)*



*O 2 aréna*

Na východě kompaktního města nalezneme největší sportovní pražský areál ve Vršovicích v Praze 10, který je výjimečný jak rozsahem, tak pestrostí provozovaných sportů, obsahuje i novostavbu fotbalového stadionu. Kromě Vršo-

vic je větší koncentrace nových sportovních zařízení v Záběhlicích a v Hostivaři, vždy ve vazbě na údolí Botiče.

Severozápad kompaktního města má v Praze 6 nadprůměrný podíl sportovních ploch na svém území. Výjimečné je soustředění vrcholového sportu s diváckým a tréninkovými sportovišti na Strahově, kde ale ani v posledních dvaceti letech nedošlo ke konečnému rozhodnutí, jak využít největší stadion na světě – Masarykův stadion, přestože na toto téma byla v roce 2008 uspořádána urbanistická soutěž se zajímavými návrhy.

V letech 2006 až 2009 probíhalo z popudu vedení města prověřování možnosti pořádání letních olympijských her v Praze. Tento záměr byl s příchodem hospodářské krize opuštěn, aniž by se do rozvoje sportovních ploch propsal. Území sportu a rekreace tvoří 2,6 % z celkové plochy kompaktně zastavěné oblasti města, což představuje 289 ha sportovních ploch a 67,5 ha ploch zvláštních včetně území multifunkčních arén a 91,8 ha ploch rekreačních.

### Zeleň

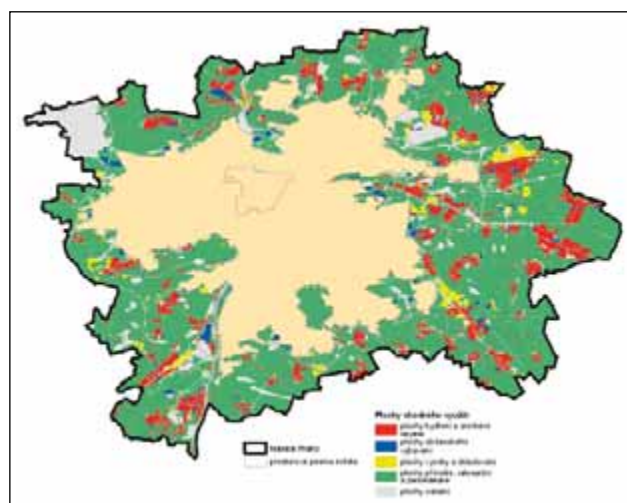
V posledních letech se začínají realizovat záměry, které obohatí město o nezanedbatelné objemy zeleně. Je to především rekreační zázemí na Rohanském ostrově, které by mělo zlepšit podmínky pro obyvatele Karlína a části Holešovic a Libně. Druhým významným sportovně-rekreačním zázemím se zelení je park U Čeňku, který bude sloužit pro obyvatele Černého Mostu a Dolních Počernic.

Značnému tlaku na zástavbu jsou vystavena zatím celistvá a málo narušená přírodní území v kontaktu s chráněnými územími, jako jsou Meandry Botiče a navazující plochy rekreační zeleně v tzv. Trojmezí mezi starými Záběhlicemi a Hostivaři a panelovými sídlišti Zahradní Město, Košík a Jižní Město, které tvoří jejich přirozené zázemí každodenní rekreace a jejichž ekosystémy slouží i výchově a vzdělávání ve středisku ekologické výchovy Toulcův dvůr.

### Vnější pásmo města

Vnější pásmo, ležící mezi hranicí kompaktního města a hranicí hl. m. Prahy, představovalo na počátku 90. let lokality s vysokým podílem nezastavěného území přírodního či zemědělského charakteru a nabízelo zastavitelné plochy, které umožnily rozvoj jednotlivých, dříve samostatných obcí. V 90. letech začalo postupné narůstání těchto původních malých sídel. Každá z nově vytvořených 57 městských částí chtěla realizovat svoje ambice na růst počtu obyvatel, a tak v případě tzv. malých městských částí ve vnějším pásmu došlo v mnoha případech k plošnému nárůstu o více než 100 % původního zastavěného území. Charakter a úroveň převážně obytné, ať už rodinné či bytové zástavby z tohoto období je velmi různorodá, od příkladných zdařilých celků až po nevhodné realizace. Mnohde došlo k disharmonii mezi novou zástavbou a charakterem původní jádrové zástavby. Objevily se i některé negativní dopady nepřiměřené suburbanizace, jako je nedostatečná dopravní a technická infrastruktura, chybějící veřejná vybavenost a nežádoucí srůstání sídel. Navíc je toto vnější pásmo silně atakováno intenzivní urbanizací za hranicemi města, což

mimo jiné způsobilo obrovský nárůst dopravy na hranicích Prahy. V některých případech nastal ale pozitivní posun, například pokud jde o zkvalitnění veřejných prostranství a rozvoj místní občanské vybavenosti, s pozitivními dopady i do sociální soudržnosti obyvatel.



Zdroj: URM, ÚAP – Současný stav 2007

### Bydlení

Nové lokality bydlení byly často realizovány při okrajích kompaktního města a jednotlivých sídel, na rozvojových plochách, ale i v prolukách stávající zástavby, případně transformací zahrádkových osad. V letech 2001–2007 bylo dokončeno ve vnějším pásmu cca 10 000 nových bytů, z toho největší cca 20 % podíl nově postavených bytů je situován v severovýchodní části města.

Nová bytová výstavba je mnohdy poměrně kapacitní, s vysokou hustotou využití území, často monofunkční, bez občanského vybavení. Negativním jevem vnějšího pásma je i tendence postupného srůstání některých obytných území obcí v těsném sousedství Prahy (např. Klánovice – Šestajovice – Jirny, Vinoř – Přezletice), přičemž tento růst zpravidla není doprovázen výstavbou ani základní občanské vybavenosti a dochází tak k přetěžování vybavenosti a k nárůstu dopravy s negativními důsledky na životní prostředí ve vnějším pásmu Prahy.

Plochy čistě obytných a všeobecně obytných území tvoří cca 10,3 % celkové plochy vnějšího pásma.



*Nebušice – lokalita Malá Šárka a Mezinárodní škola*

### **Veřejná správa**

Ve vnějším pásmu města je veřejná správa zastoupena jen úřady městských částí a obecními úřady, které většinou využívají pro potřeby radnice zrekonstruované stávající objekty. Zámek Koloděje, který sloužil od 90. let vládě ČR jako reprezentační objekt, byl vrácen původnímu majiteli, takže na konci tohoto desetiletí funkci sídla veřejné správy ztratil.

### **Kultura a církev**

Kulturní a církevní objekty ve vnějším pásmu jsou i nadále reprezentovány zejména stávajícími kostely a farnostmi, ve kterých se sporadicky organizuje společenský život, dále v menší míře kulturními domy s kulturními středisky postavenými v druhé polovině 20. století a víceúčelovými sály, které jsou často součástí restauračních zařízení a bývalých hostinců. Většího významu nabývají historické objekty zámků a šlechtických sídel, ať už v soukromém nebo veřejném vlastnictví, které jsou po roce 1990 intenzivněji využívány jako expozice muzeí, výstavní sály, obřadní síně nebo společenská a kulturní zařízení.

Z novějších expozic lze jmenovat zámek Ctěnice, ve kterém jsou výstavní síně a kočárovna s historickou expozicí nebo Chvalský zámek.

### **Veřejné vybavení pro předškolní, základní a střední školství**

Školská zařízení jsou většinou součástí historické struktury původních obcí, nové objekty se od 90. let 20. století objevují jen výjimečně. Příkladem je Mezinárodní škola v Nebušicích.

Veřejné vybavení pro předškolní, základní a střední školství na vymezených plochách veřejného vybavení tvoří 0,4 % z celkové plochy vnějšího pásma města, což představuje 123 ha. Další veřejné vybavení je samozřejmě součástí obytných a smíšených ploch.

### **Vysoké školství**

Nové areály pro vysoké školství ve vnějším pásmu od roku 1990 nevznikly. K dílčím dostavbám došlo v areálu České zemědělské univerzity (ČZU) v Suchdole.

Vysokoškolská zařízení jako zvláštní území tvoří pouze 0,2 % z celkové plochy vnějšího pásma města, což představuje 47,5 ha.

### **Veřejné vybavení pro zdravotnictví**

Nabídka nových zdravotních služeb v rámci vnějšího pásma města byla realizována vesměs ve stávajících objektech. Výjimečně je k dispozici specializovaná péče. Vybavenost ve vnějším pásmu města je často využívána i obyvateli příměstských obcí, kde v posledních letech dochází k velkému nárůstu bytové funkce bez zázemí občanského vybavení. Zdravotnická zařízení na plochách veřejného vybavení tvoří zanedbatelný podíl z celkové plochy vnějšího pásma města, a to 0,02 %.

### **Veřejné vybavení pro sociální služby**

Ve vnějším pásmu města jsou po roce 1990 rozšiřovány převážně sociální služby péče o seniory, kde v současné době již cca 1/3 městských částí má pro své obyvatele kromě

terénních pečovatelských služeb k dispozici dům s pečovatelskou službou. Z celoměstského pohledu jsou od roku 1990 právě sídla vnějšího pásma územím největšího rozvoje této funkce. Domovy seniorů v těchto městských částech obecně mají i větší zázemí ploch zeleně než zařízení v kompaktním městě či v celoměstském centru, vzhledem ke svému charakteru obvykle plně splývají s obytnou zástavbou.

Minimální podíl ploch veřejného vybavení pro zařízení sociálních služeb, které ve vnějším pásmu činí jen 0,01 % z celkové plochy, nevypovídá o skutečném množství těchto zařízení, protože většina zařízení je součástí obytného či smíšeného území.

### **Obchod**

Vnější pásmo města bylo postupně vybavováno převážně obchody lokálního významu a nově budovanými supermarkety Norma, PLUS, LIDL, PENNY o kapacitě kolem 2 000 m<sup>2</sup>.

Zasahují sem i některá velkokapacitní obchodní zařízení, například Europark Štěrboholy a Globus v Čakovicích. Velkoplošná zařízení na okrajích kompaktní oblasti se stala pro obyvatele okrajové oblasti města dobře dostupná a využívána pro týdenní či měsíční nákupy do auta. Problémem vnějšího pásma města je však nedostatečná vybavenost obchody se sortimentem denní spotřeby v docházkové vzdálenosti, které vlivem konkurence obchodů nadnárodních řetězců mizí.

Samostatná obchodní zařízení vnějšího pásma se rozkládají na ploše 66,1 ha.

### **Administrativa a služby**

Vnější pásmo mimo oblast nadřazené dopravní síti a rozvojové oblasti obchodních a logistických areálů, kde je administrativa jako doplňková funkce, nevyhovuje náročným kritériím pro lokalizaci samostatných kancelářských budov a komplexů.

Výstavba administrativních budov nebo komplexů je zde proto výjimečná. Jde převážně o kancelářské budovy podél dálničních tahů – zejména podél D1, kde se stále rozrůstá podnikatelský park, avšak převážně již mimo hranice Prahy – nebo jako součást obchodních zón. V ostatním území jsou převážně zastoupeny jen drobné administrativní objekty jako vybavenost podniků a firem.

Administrativní zařízení veřejného i soukromého sektoru se rozkládají na ploše 16,31 ha vnějšího pásma města.

### **Produkční plochy**

Většina tradičních výrobních ploch se funkčně i kvalitativně mění, získává charakter pronajimatelných areálů pro malé a středně podnikání, služby a sklady.

Největší rozvoj byl po roce 1990 zaznamenán v oblasti skladových a logistických areálů podél dálnic D1, D5, D6, D8, D11 a R10, zejména v severní, severovýchodní, jihovýchodní a západní oblasti kontaktního území mimo hranice hlavního města. Největší z nich dosahují až 100 000 m<sup>2</sup> a jejich provoz se negativně promítá do pražské komunikační sítě a životního prostředí přilehlých částí města. Určité zlepšení by mohlo nastat až s ukončením výstavby Pražského



silničního okruhu. Většina těchto aktivit se rozvíjí těsně za hranicemi Prahy a do okrajové části města zasahují nebo jsou její součástí areály Zličín Business Center o kapacitě 30 000 m<sup>2</sup>, Green Park ve Vinoři o kapacitě 13 000 m<sup>2</sup> a Basil Logistic Center v Xaverově o kapacitě 55 000 m<sup>2</sup>.

Další velkou realizací tohoto typu na území Prahy je VGP Park v Horních Počernicích o celkové kapacitě 380 000 m<sup>2</sup> převážně skladovacích hal doplněný logistickými službami a administrativou.

Přestože vývoj logistických areálů není ještě ukončen, jejich významné rozšíření se na území Prahy nepředpokládá. Výjimkou jsou ještě rozvojové možnosti v plochách jižně od letiště Praha-Ruzyně.

### Sport

Všechny městské části ve vnějším pásmu byly tradičně vybaveny obecním sportovištěm místních klubů – zpravidla fotbalovým hřištěm, ty větší z nich tělocvičnou Sokola a tenisovými kurty. Tato tradice se i v posledních dvaceti letech udržela. Nové kvalitní sportovní areály vznikly v Praze 20 – Horních Počernicích, v Praze 16 – Radotíně a v posledních letech ve Štěrbolích v lokalitě rezervované pro veřejné vybavení. Rozšiřuje se vybavenost zejména okrajových bývalých obcí, například Kolovrat, Dubče. V Benicích vzniklo zařízení sportu a volného času s nadstandardní vybaveností pro vybranou klientelu.

### Rekreace

Využití vnějšího pásma je předurčeno místními krajinnými hodnotami. Proto zde po roce 1990 také došlo k největšímu rozvoji území s rekreační funkcí, ať už to byly komerčně založené aktivity, především golfová hřiště či jiné sportovní areály, ale také plochy zeleně sloužící oddychu, cyklistické stezky, in-line dráhy a další zařízení, realizovaná z veřejných prostředků. Významný je také rozvoj naučných aktivit spojených s přírodou, především kvalitativní rozvoji Zoologické zahrady a Pražské botanické zahrady. Mezi Čakovicemi, Satalicemi a Vinoři se připravuje vznik golfového areálu. Draháň je významným zázemím sídliště Bohnice a Čimice. Vysoký rekreační potenciál území Prahy 14 – Dolních Počernic má být v blízké budoucnosti umocněn investicemi města a soukromého sektoru. Na okraji sídliště Hornoměřolupská vznikl rozsáhlý rekreační areál s hlavní náplní golfu. Na území Zbraslavi začíná vznikat další golfový areál. Probíhají přípravné práce v dlouhodobém procesu budování vodních nádrží po těžbě šterkopísku na soutoku Berounky a Vltavy jako ústředního prvku celoměstské rekreační oblasti.

Málo narušená přírodní území v kontaktu nebo uvnitř přírodních parků či chráněných území slouží jako přirozené zázemí každodenní rekreace (Šárka – Lysolaje, Draháň – Troja, Dívčí Hrad a další). Mnohé z těchto lokalit prozatím odolaly tlaku na komerční využití, který se ale čas od času znovu objevuje s různou argumentací.

Území sportu a rekreace tvoří 1 % z celkové rozlohy vnějšího pásma města, což představuje 500 ha sportovních ploch, 117 ha ploch zvláštních sportovních komplexů a 670 ha ploch rekreačních.

### Zeleň

Zeleň ve vnějším pásmu má významné postavení. Zaujímá 8 542 ha, což je 27 % jeho rozlohy. Spolu s ornou půdou je nadále dominantním prvkem v krajině. Rozložení stávajících zelených ploch je nestejně rozloženo. V rovinatém terénu, kde jsou kvalitní zemědělské půdy, způsob hospodaření pozměnil území na krajinu s vysokým stupněm zornění a s nízkým stupněm ekologické stability. Tento negativní proces se projevuje především v severní, severovýchodní a jihovýchodní části vnějšího pásma města. Nejvíce patrný je tento nežádoucí jev v k. ú. Březiněves, kde je zezeň zastoupena pouhými 2 %. Výrazně podprůměrné objemy zeleně jsou i na k. ú. Čakovice, Dolní Chabry, Hájek u Uhřetěvesi, Kbely, Kolovraty, Královice, Miškovice a Třeboradice. V okrajových partiích Prahy přistupuje město k postupnému posilování stupně ekologické stability přeměnou zemědělské krajiny na lesy, louky a pastviny, doprovodnou a rozptylenou zezeň.

### Závěr

Toto shrnutí dvacetiletého vývoje Prahy není zdaleka úplné a je do určité míry subjektivním výběrem toho, co autorka považovala z hlediska své činnosti a zkušenosti za důležité. Samostatné pojednání by si zasloužil bezesporu vývoj dopravy a technické infrastruktury, bez nichž je obraz vývoje města v uplynulém dvacetiletém období neúplný. Nelze se nezmínit o obou rozestavených dopravních okruzích a tunelech na městském okruhu, o výstavbě radiál, o dalších úsecích metra a nových tramvajových tratích, o integraci městské a příměstské dopravy, Novém železničním spojení, o snaze hlouběji integrovat železnici do systému MHD a s tím spojené snaze obnovy některých zrušených a zřízení nových zastávek a přestupných terminálů na stávajících železničních tratích, o rozvoji mezinárodního letiště Praha-Ruzyně, o změnách ve vodní dopravě či o vytváření lepších podmínek pro pěší a cyklistickou dopravu; z technické infrastruktury si zaslouží alespoň zmínku především kolektorizace centra města, postupné rozšiřování protipovodňové ochrany, pokračování ve vytěšňování lokálních topenišť a napojování zástavby na systémy centrálního zásobování teplem nebo na zemní plyn, rozhodnutí o intenzifikaci stávající Ústřední čistírny odpadních vod namísto výstavby nové a soustředění odpadních vod do ní nebo skládka komunálního odpadu v Ďáblicích.

Také vývoj památkové ochrany a ochrany přírody za posledních dvacet let výrazně ovlivňoval rozvoj města, neboť v roce 1992 se historické jádro Prahy dostalo na seznam kulturního dědictví lidstva UNESCO. Od roku 1990 byla v Praze vyhlášena celá řada památkových rezervací a zón, ale také přírodních chráněných území, včetně původních osmi a od podzimu 2009 už 12 lokalit mezinárodní sítě ochrany přírody NATURA 2000.

Témat, kterých nebylo možné se v omezeném rozsahu textu dotknout, je jistě celá řada, a proto autorka tento zběžný pohled na uplynulých 20 letech považuje za nedokonalý počátek budoucích důkladnějších analýz uplynulého období.



*Stanice metra Střížkov*



*Letiště Ruzyně*

Dvacetiletý vývoj po roce 1990 lze jistě již nyní hodnotit jako významné období v rozvoji Prahy. Bylo to období plné nadějí, že se v nových podmínkách podaří vyřešit řadu problémů. Přineslo jistě mnoho pozitivního, ale i mnohá zklamání. Mnohé se také nepodařilo. Jedním z velkých témat, které není dodnes uspokojivě uzavřeno, je diskuse kolem výškových budov, nejmarkantněji se promítající do již historického tématu dostavby Pankrácké pláně. Po generace nevyřešenými zůstávají nadále i prostor Křížovnického náměstí, kterým projde snad každý návštěvník Prahy, či severní nástup k Pražskému hradu, ovlivněný aktuálně výstavbou městského okruhu. I přes dílčí neúspěchy a přehmaty se, doufejme, podařilo uchránit největší hodnoty

města – jeho historickou vrstevnatost, prostorovou členitost i krajinnou bohatost podtrženou výraznou morfologií, a zároveň udržet město živé od historického jádra až po vnější hranice.

#### **Použité zdroje:**

Územně analytické podklady hl. m. Prahy a další materiály ÚRM

Údaje ČSÚ

Další zdroje uvedené přímo v textu

Fotografie: archiv URM, není-li uveden jiný zdroj

*Ing. arch. Kateřina Szentesiová  
Útvar rozvoje hl. m. Prahy*

#### **ENGLISH ABSTRACT**

#### **The Urban Development of Prague in the Last Two Decades, by Kateřina Szentesiová**

The urban development of Prague over the last twenty years reflects the social transformation taking place after November 1989. During this period, Prague evolved from a rather greyish and sleepy city surrounded by uniform blocks of flats to a favoured world metropolis attracting tourists and business people. Liberty in recent developments of urban planning and architecture can be seen with all its positive and negative impacts. An impartial judgement about this two-decade-period will only be possible after a longer interval, but certain stages of spatial development, relating to both legislation and objective influence like that of the society, economy, or nature, can already be traced back now.