



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# Územní studie veřejného prostupství

Metodický návod pro pořizování a zpracování

Rozvoj ve všech oblastech

[www.mmr.gov.cz](http://www.mmr.gov.cz)



# Obsah

<b>A</b>	<b>Úvod</b>	<b>2</b>
A.1	Komu je metodický návod určen	2
A.2	Kdo je autorem metodického návodu	2
A.3	Pojmy	2
A.4	Proč pořizovat územní studie veřejných prostranství	3
A.5	Aspekty tvorby a obnovy veřejných prostranství	3
<b>B</b>	<b>Typy územních studií veřejných prostranství</b>	<b>5</b>
B.1	ÚSVP dle podrobnosti zpracování	5
B.1.1	ÚSVP v minimální podrobnosti	5
B.1.2	ÚSVP v optimální podrobnosti	5
B.2	ÚSVP dle rozsahu řešeného území	6
B.2.1	ÚSVP zabývající se systémem veřejných prostranství	6
B.2.2	ÚSVP zabývající se jedním veřejným prostranstvím	8
B.3	ÚSVP dle urbanistické struktury území	8
B.3.1	ÚSVP v kompaktní struktuře zástavby	8
B.3.2	ÚSVP v rozvolněné struktuře zástavby	9
B.4	ÚSVP dle charakteru veřejného prostranství	9
B.4.1	Náměstí, ulice	9
B.4.2	Parky a jiné plochy zeleně	10
B.5	ÚSVP stávajících či nově zakládaných	10
B.5.1	Územní studie stávajících veřejných prostranství	10
B.5.2	Územní studie nově zakládaných veřejných prostranství	10
B.6	Postup při rozhodování o povaze ÚSVP	10
<b>C</b>	<b>Proces přípravy, zadání a pořízení ÚSVP</b>	<b>11</b>
C.1	Iniciace	11
C.2	Výběr zpracovatele (projektanta)	11
C.3	Doplňující průzkumy a rozbor	11
C.4	Zadání	12
C.5	Pracovní návrh	12
C.6	Návrh	12
C.7	Schválení	12
C.8	Implementace	12
<b>D</b>	<b>Rámcová osnova zadání ÚSVP</b>	<b>13</b>
D.1	Podklady pro ÚSVP	13
D.2	Zadání ÚSVP v minimálním rozsahu	13
D.3	Zadání ÚSVP v optimálním rozsahu	14
<b>E</b>	<b>Rámcová osnova ÚSVP</b>	<b>15</b>
E.1	ÚSVP v minimálním rozsahu	15
E.1.1	Osnova textové části ÚSVP v minimálním rozsahu	15
E.1.2	Osnova grafické části ÚSVP v minimálním rozsahu	15
E.2	ÚSVP v optimálním rozsahu	16
E.2.1	Osnova textové části ÚSVP v optimálním rozsahu	16
E.2.2	Osnova grafické části ÚSVP v optimálním rozsahu	16
E.3	Rámcový obsah výkresů ÚSVP v optimálním rozsahu	17
<b>F</b>	<b>Výběr zpracovatele ÚSVP</b>	<b>22</b>
F.1	Soutěž o návrh	22
F.2	Ekonomická výhodnost	22
F.3	Přímé zadání	23
	<b>Seznam a zdroje obrázků</b>	<b>24</b>



## A Úvod

### A.1 Komu je metodický návod určen

Tento metodický návod slouží jako pomůcka pro pořízení územní studie veřejného prostranství. Je určen pořizovatelům a projektantům územních studií, ale i zastupitelům, kteří mohou pořízení územních studií iniciovat.

### A.2 Kdo je autorem metodického návodu

Metodický návod vydává Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování (garantem je Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D.). Pro zpracování byl využit podklad připravený Fakultou architektury Českého vysokého učení technického v Praze (Ing. arch. Jan Sedlák a doc. Ing. arch. Ivan Plicka, CSc.).

Tato verze metodického návodu obsahuje drobné technické úpravy zohledňující stav k lednu 2024. Zároveň byla odstraněna kapitola o dotační podpoře, jelikož ta již není realizována.

### A.3 Pojmy

**"Veřejným prostranstvím** jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru<sup>1</sup>. Veřejná prostranství jsou součástí veřejné infrastruktury, jak ji definuje stavební zákon<sup>2</sup>.

Veřejné prostranství je plocha vymezená urbanistickými prostředky, tedy především okolní zástavbou. Může být rovněž vymezena zelení (zejména stromy) nebo jinými prostorotvornými prvky a způsoby (vodní plochou, vodním tokem aj.). Rozlišujeme tedy dvě poměrně rozdílné skupiny veřejných prostranství – skupinu, kterou tvoří náměstí, ulice, tržiště či chodníky (veřejná prostranství, na kterých většinou převažují zpevněné plochy) a skupinu veřejné zeleně – parky, malé parkově upravené plochy, parková náměstí a další veřejně přístupná prostranství s převažujícími plochami zeleně.

**"Plochy veřejných prostranství** zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelé s účelem veřejných prostranství."<sup>3</sup>

**Územní studie**<sup>4</sup> patří mezi územně plánovací podklady. Ověřuje možnosti a podmínky změn v území, slouží mj. jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace (např. územního či regulačního plánu), k jejich změně a pro rozhodování v území. Navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně uprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Územní studie není ze zákona závazná, po vložení do evidence územně plánovací činnosti je však neopominutelným podkladem, který musí být zohledněn při rozhodování o změnách v území.

Územní studii pořizuje pořizovatel (nejčastěji příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností). Pořizovatel v zadání územní studie určí její obsah, rozsah, cíle a účel. Možnost využití územní studie schvaluje pořizovatel, který poté podává návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Zadání ani samotnou studii zastupitelstvo obce neschvaluje.

**Územní studie veřejných prostranství** (dále též „ÚSVP“) je územně plánovací podklad, který je možno, podle konkrétních podmínek a aktuální potřeby, cele či částečně využít například pro následné zpracování dokumentace pro územní řízení.

ÚSVP může sloužit i jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace (regulačního plánu nebo územního plánu). Ve specifických případech se ÚSVP může také stát podkladem pro dohodu o parcelaci. V případě rozlehlejších či komplikovanějších zadání je možno předpokládat, že bude využita i jako podklad pro zadání následných podrobnějších projektů, zabývajících se například detailním řešením některé části (nebo součástí) veřejného prostranství.

<sup>1</sup> § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

<sup>2</sup> § 2 odst. 1 písm. m) bod 4. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>3</sup> § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>4</sup> § 25 a 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

## A.4 Proč pořizovat územní studie veřejných prostranství

Územní studie je základem pro úpravy stávajících či návrh nových veřejných prostranství. Slouží pro určení charakteru i náplně jednotlivých veřejných prostranství a může být využita i pro práci s celým systémem veřejných prostranství v sídle. V procesu jejího pořizování se nabízí příležitost k zapojení veřejnosti do plánování města v problematice, ke které mají lidé nejbližší, jelikož veřejná prostranství denně užívají.

Veřejná prostranství slouží k užívání veřejností a plní většinou více vzájemně souvisejících funkcí. Jedná se především o obsluhu území včetně obsluhy dopravní, nakupování a vyřizování nezbytných záležitostí, docházku domů a do zaměstnání, ale rovněž o samotný pobyt na veřejných prostranstvích, o rekreaci (například v parku) a v neposlední řadě též o společenská setkávání.

Na veřejných prostranstvích probíhá každodenní spolužití obyvatel. Umožňují navazování a udržování neformálních kontaktů, slouží k pobývání lidí, odpočinek a hry dětí. Vytváření nebo úpravy veřejných prostranství jsou proto podporou pro realizaci společenského života sídla. Práce s veřejnými prostranstvími má význam i pro pozvednutí sociálně vyloučených lokalit<sup>5</sup>.

Veřejná prostranství jsou nositelem identity místa a jsou určující pro charakter sídla. Jsou základním prvkem prostorové struktury sídla. Utváření prostranství má zásadní vliv na kvalitu pobytu v něm i v zástavbě, která ho obklopuje. Kvalitní veřejná prostranství výrazně přispívají k identifikaci obyvatel s daným místem a mohou být důvodem, proč jsou obyvatelé na svoji obec hrdí.

Veřejná prostranství mají vliv i na mikroklima ve městě. V závislosti na podílu vegetačních a zpevněných ploch i jejich materiálovém řešení mohou buď napomáhat či zhoršovat provětrávání území, jejich řešení má přímý vliv na teplotu, vlhkost, kvalitu ovzduší i nakládání se srážkovými vodami v dané oblasti.

V neposlední řadě ovlivňuje kvalita veřejných prostranství ekonomickou výkonnost sídla. Nejvíce obchodů, restaurací i kaváren najdeme obvykle na nejlépe upravených náměstích. Krásná veřejná prostranství mohou být rovněž stimulujícím faktorem pro rozvoj cestovního ruchu.

Tvorba územní studie může znamenat i zvýšení podpory politické reprezentace, která se o její přípravu zasloužila. Problematika veřejných prostranství se postupem času dostala do popředí zájmu a stala se i součástí veřejné diskuse. Zapojením do tvorby územní studie si obyvatelé uvědomí, že vedení města má o jejich názory zájem. Navíc úpravy veřejných prostranství přinášejí výsledky, které jsou vidět na první pohled a přímo ovlivňují kvalitu života obyvatel. Péče o veřejná prostranství se může stát vlajkovou lodí činnosti samosprávy, která převezme za jejich tvorbu a úpravy zodpovědnost a zároveň bude nést (kladné i záporné) důsledky této činnosti.

## A.5 Aspekty tvorby a obnovy veřejných prostranství

Kvalita, resp. prosperita či úpadek veřejného prostoru jsou dány jeho fyzickým formováním, úpravou, ale také provozně funkčními aspekty, a v neposlední řadě kontextem, návaznostmi na prostory okolní, neboť veřejná prostranství je nutno vnímat jako prostorové kontinuum.

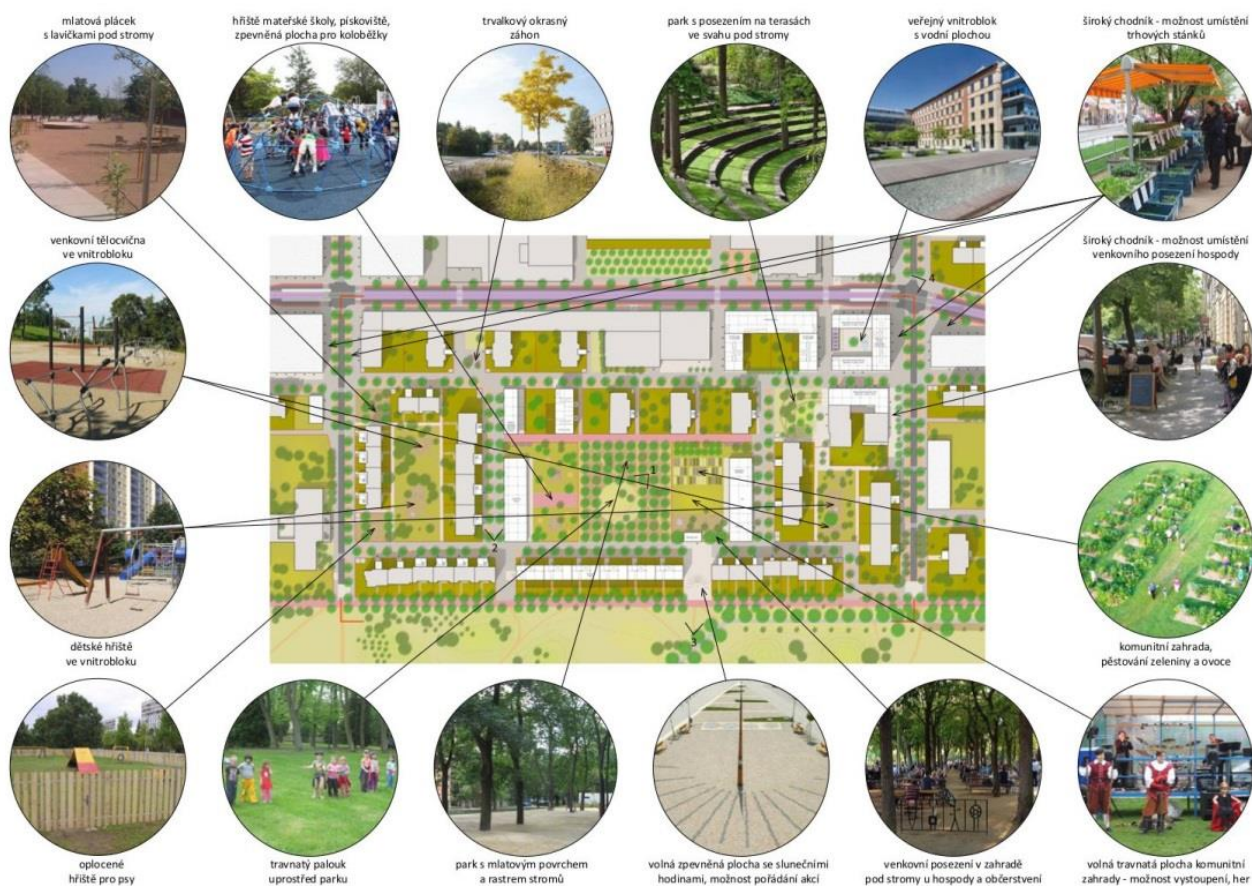
Veřejná prostranství jsou ve své podobě vždy jedinečná a neopakující se. Tuto vlastnost je nutno u existujících veřejných prostranství nejen chránit, ale také rozvíjet individuálním přístupem k jejich obnově či úpravám, u nově vznikajících veřejných prostranství pak cíleně vytvářet.

Při hodnocení a vytváření veřejných prostranství je třeba brát v úvahu celou řadu mnohdy i protichůdných aspektů. Východiska pro řešení veřejných prostranství můžeme charakterizovat jako:

- legislativní a normativní,
- funkční,
- historická,
- urbanistická, prostorově kompoziční a výtvarně estetická,
- ekologická,
- technická,
- bezpečnostní.

---

<sup>5</sup> Viz Strategie sociálního začleňování 2021–2030.



Obrázek 1: Příklad prezentačního panelu změn navrhovaných územní studií veřejných prostranství

## B Typy územních studií veřejných prostranství

Z hlediska pořizování, resp. zpracování lze ÚSVP klasifikovat podle následujících hlavních kritérií:

- podrobnost zpracování (minimální / optimální),
- rozsah řešeného území (systém veřejných prostranství / jedno veřejné prostranství),
- urbanistická struktura území (kompaktní struktura / rozvolněná struktura),
- charakter veřejného prostranství (náměstí či ulice / park či jiná plocha zeleně),
- stávající či nově zakládané prostranství.

Tato kritéria pak v kombinaci určují charakter ÚSVP a ovlivňují způsob jejího využití i zadávání (viz kapitola C a kapitola D).

Územní studii veřejného prostranství je v případě jednodušších zadání možno pořizovat jednofázově. Obecně je však možno doporučit zadání dvojfázové – v první fázi je v rámci územní studie zpracována koncepce širšího systému veřejných prostranství, v rámci které je charakterizováno postavení a význam jednotlivých jeho součástí a pro jednotlivá veřejná prostranství jsou definovány jejich základní prostorové, funkční a kontextuální podmínky. Následně je ve druhé fázi již řešeno konkrétní veřejné prostranství.

### B.1 ÚSVP dle podrobnosti zpracování

Podrobnost zpracování je zde chápána zejména z pohledu míry zpracovaného detailu, resp. měřítka studie. Rozdíl je rovněž v míře postižení problematiky z hlediska profesních okruhů podílejících se na zpracování studie – od zastoupení autorizovaného architekta, urbanisty, přes specialisty dopravní a technické infrastruktury či specialisty na problematiku zeleně, akustiku, kvalitu ovzduší, mikroklima, až po problematiku sociálních vztahů a participace při realizaci i provozu prostranství. Tento parametr závisí na vlastnostech konkrétního území, resp. problému k řešení, zpravidla však i při minimálním rozsahu studie, a tím spíše při optimálním rozsahu, bude třeba požadovat spolupráci širšího okruhu specialistů.

#### B.1.1 ÚSVP v minimální podrobnosti

ÚSVP je zpracována jako základní koncepční (ideový) materiál, navrhuje hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití veřejného prostranství. Z pohledu míry zpracovaného detailu řeší základní fyzické a funkční členění, základní dopravní koncepci a prověřuje základní podmínky reálnosti řešení z pohledu technické infrastruktury. ÚSVP v minimálním rozsahu se zabývá vlastním parterem veřejného prostranství, nezabývá se podrobněji stanovením zásad pro objekty veřejné prostranství vymezující, nebo jeho vymezení přesahující.

ÚSVP v minimálním rozsahu (ideová) může být podkladem pro následnou podrobnější ÚSVP, je-li to z hlediska řešeného území účelné. Takovéto dvojstupňové řešení je možno doporučit zejména u významnějších či komplikovanějších veřejných prostranství. U méně významných či jednoduchých veřejných prostranství nebude jejich rozpracování podrobnější studií nutné a bude možno přistoupit přímo ke zpracování dokumentace pro územní řízení, která bude respektovat principy definované v ÚSVP.

#### B.1.2 ÚSVP v optimální podrobnosti

ÚSVP je zpracována jako podrobný materiál, stanovující prostorové uspořádání a funkční využití veřejného prostranství, včetně doporučení hlavních zásad utváření pro jeho bezprostřední okolí. Z pohledu míry zpracovaného detailu řeší uspořádání ploch (včetně materiálu povrchu), detailní koncepci zeleně a případných vodních prvků, rozmístění prvků drobné architektury, mobiliáře a potřebného technického vybavení, popřípadě úpravu nebo odstranění informačních a reklamních zařízení. ÚSVP obsahuje podrobný návrh dopravní a technické infrastruktury.

Studie v optimálním rozsahu se zabývá kromě podrobného řešení parteru také objekty a prvky, které prostranství vymezují, spoluvytvářejí, a také prostorovým a funkčním kontextem – širšími návaznostmi. V odůvodněných případech může stanovit úpravy parterů vymezující zástavby (např. obchodů) či funkční a prostorové limity pro komerční využití veřejných prostranství.

ÚSVP je v optimálním rozsahu zpracována v takové podrobnosti, že umožňuje pokračovat na jejím podkladě již v zadávání a pořizování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí či územního souhlasu. V této souvislosti je však třeba upozornit, že nelze zaměňovat územní studii jakožto územně plánovací podklad s projektovou dokumentací.



Obrázek 2: Příklad územní studie jednoho veřejného prostranství v optimální podrobnosti

## B.2 ÚSVP dle rozsahu řešeného území

Veřejná prostranství vytváří v sídlech obvykle prostorové kontinuum, jsou soustavou na sebe navazujících jednotlivých prostorů (ulic, náměstí, parků atd.). ÚSVP se proto může zabývat buď problematikou určité části území, nebo jednotlivými prostory, které lze v rámci celku vymezit.

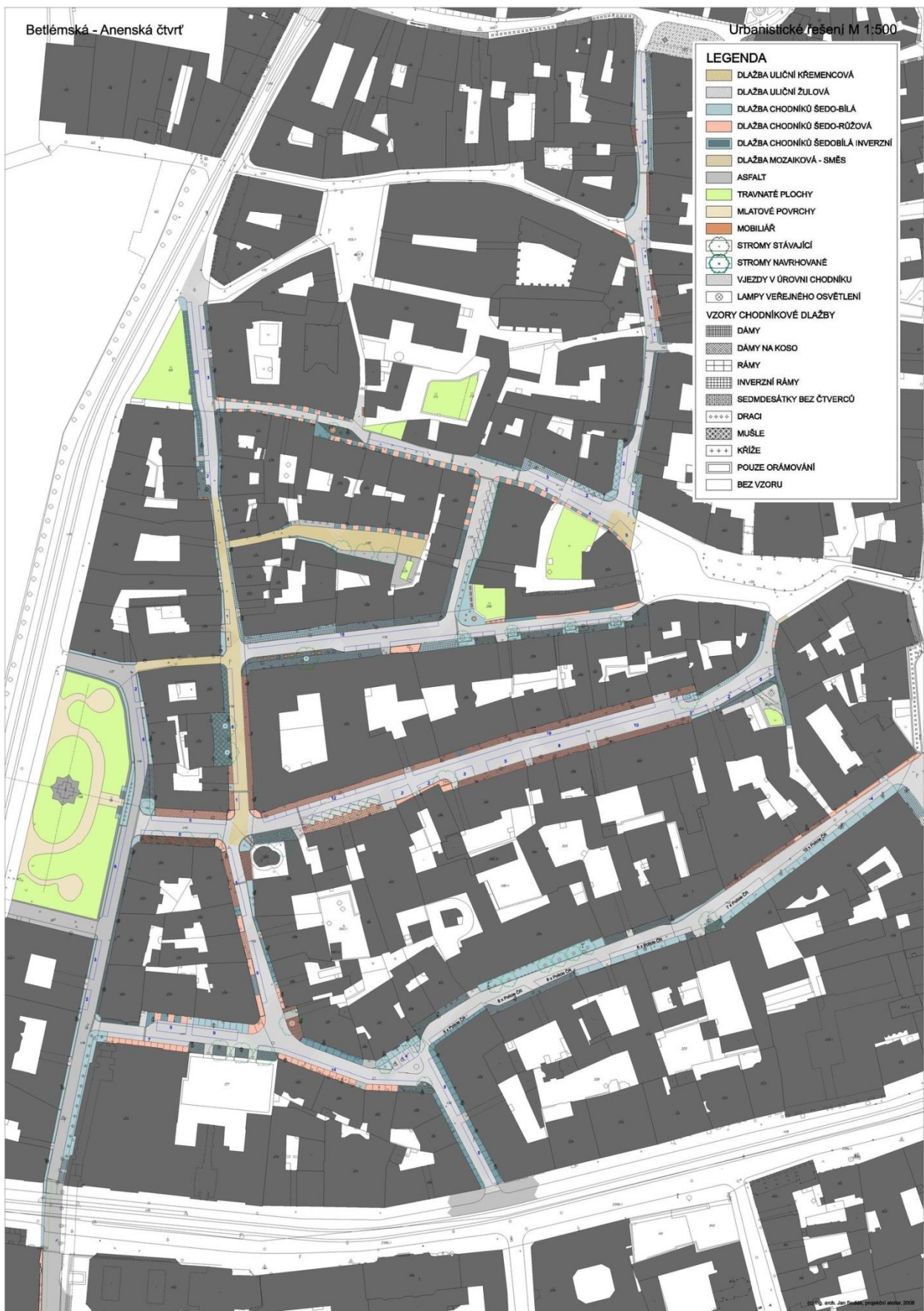
Pro účelné vymezení rozsahu řešeného území je podstatné vymezení spolupůsobících širších vztahů, vnějšího kontextu, kterým jsou vizuální a provozně funkční návaznosti, např. průhledy do vzdálenějšího okolí nebo vzdálenější provozně funkční vazby.

### B.2.1 ÚSVP zabývající se systémem veřejných prostranství

ÚSVP je zpracována pro celé sídlo, případně pro část sídla, s cílem ustanovit systém navazujících veřejných prostranství. Výstupem z této ÚSVP je stanovení prostorových, funkčních a provozních vztahů jednotlivých veřejných prostranství a jejich hierarchie, včetně stanovení charakteru a významu jednotlivých veřejných prostranství ve struktuře sídla.

V mnoha případech je účelné, když územní studie systému veřejných prostranství (první fáze) předchází územní studii konkrétního veřejného prostranství (druhá fáze). Tento postup lze obzvláště doporučit u rozvolněných (sídlíštních) struktur (viz kapitola B.3) a u nově zakládaných prostranství (viz kapitola B.5), kdy se ÚSVP zpracovává především z důvodu jasnějšího vymezení veřejných prostranství.





Obrázek 3: Příklad územní studie systému veřejných prostranství

## B.2.2 ÚSVP zabývající se jedním veřejným prostranstvím

ÚSVP je zpracována pro jedno konkrétní veřejné prostranství. Toto řešené veřejné prostranství je buď jasně definované ve stávající struktuře sídla, nebo bylo definováno a vymezeno v rámci územní studie systému veřejných prostranství (viz kapitola B.2.1), nebo je vymezeno v územním plánu.

I přesto, že je poloha a mnohdy i přesné vymezení veřejného prostranství předem dána, je nutné vždy důsledně prověřit, zhodnotit a zohlednit funkční, provozní a kompoziční vazby prostranství. Nebezpečí hrozí zejména u malých sídel, kde je řešení jediného významného veřejného prostranství zdánlivě jednoduché, opomenutí jeho širších souvislostí však může vést při nezohlednění vazeb na okolní plochy k nevhodným řešením.

## B.3 ÚSVP dle urbanistické struktury území

Urbanistickou strukturou území je míněna především struktura zástavby a veřejných prostranství:

- kompaktní struktura (bloková zástavba, veřejná prostranství tvoří např. ulice, náměstí, návsi, parky, veřejné zahrady, nábřeží, prostory vodních ploch), veřejná prostranství jsou pevně vymezena;
- rozvolněná struktura (kontinuální veřejný prostor mezi soliterní, typicky sídlištní zástavbou), vymezení konkrétních veřejných prostranství je obtížné.

### B.3.1 ÚSVP v kompaktní struktuře zástavby

V kompaktní sídelní struktuře (zejména ve stávající zástavbě) je zpravidla možné zpracovat ÚSVP přímo pro konkrétní veřejné prostranství, protože se jedná z hlediska prostorového uspořádání i funkčního využití o zřetelně vymezené a stabilizované prostory.



Obrázek 4: Příklad územní studie veřejného prostranství v kompaktní struktuře zástavby

### B.3.2 ÚSVP v rozvolněné struktuře zástavby

Typickým představitelem rozvolněné struktury je solitérní zástavba objekty situovanými ve volném veřejném prostoru, nejčastěji reprezentovaná sídliště. V případě územní studie pro veřejná prostranství v těchto strukturách je téměř vždy potřebné zpracovat nejprve územní studii systému veřejných prostranství, která vymezí a jasně rozčlení kontinuální prostor na jednotlivá veřejná prostranství a definuje jejich vzájemné vztahy. Vymezení veřejných prostranství se nemusí odehrávat pouze stavbami. Není-li prostor dostatečně definován budovami, chybí-li logika pěšího pohybu na veřejných prostranstvích včetně orientace v nich, může tuto prostorotvornou funkci převzít zeleň, zejména stromy. Formování prostorů lze napomoci i regenerací parteru zahrnující změnu povrchů, úpravu zeleně a prvků drobné architektury a využití těchto elementů k uživatelsky přívětivému členění prostoru.

Součástí územní studie veřejných prostranství může být i návrh asanačních zásahů a návrh nových staveb v řešeném veřejném prostranství, případně řešení veřejné prostranství vymezujících. Zejména v případě územní studie veřejného prostranství v rozvolněné struktuře zástavby často existuje plošný potenciál pro dostavby, které mohou zásadním způsobem změnit povahu prostranství. V takových případech lze doporučit zpracovat ÚSVP detailněji.



Obrázek 5: Příklad územní studie veřejných prostranství v rozvolněné struktuře zástavby

## B.4 ÚSVP dle charakteru veřejného prostranství

Dle charakteru veřejných prostranství lze v zásadě odlišit dva typy – veřejná prostranství, kde převládá zpevněný povrch (ulice, náměstí), a veřejná prostranství převážně nezpevněná (parky, často s podílem vodních ploch). Určitou kombinací mezi těmito typy jsou parková náměstí.

### B.4.1 Náměstí, ulice

Územní studie zaměřené na zpevněné typy veřejných prostranství se věnují zejména možnostem úpravy dopravního řešení a zlepšení podmínek pro pěší, případně pro cyklisty. Zohledněny musí být vazby sítě ulic a náměstí na další veřejná prostranství.



## B.4.2 Parky a jiné plochy zeleně

Územní studie parků, parkových ploch a dalších ploch zeleně<sup>6</sup> musí řešit nejen vlastní plochy zeleně, ale i návaznost na systém navazujících veřejných prostranství. V týmu zpracovatele by měla být zapojena osoba s autorizací pro obor krajinářská architektura.

## B.5 ÚSVP stávajících či nově zakládaných

### B.5.1 Územní studie stávajících veřejných prostranství

Územní studie stávajících veřejných prostranství se bude většinou věnovat jejich regeneraci, případně propojení do lépe fungujícího systému. Často bude možné přistoupit přímo k pořízení územní studie úprav konkrétního jednoho veřejného prostranství.

V případě nefungujících vazeb nebo dostatečně nezhodnoceného potenciálu přichází v úvahu i zpracování studie ve dvou fázích. V první fázi se bude řešit lepší provázání jednotlivých prostranství (např. vytvoření nových pěších zón), ve druhé fázi pak již úpravy jednotlivých prostranství.

### B.5.2 Územní studie nově zakládaných veřejných prostranství

U nově zakládaných veřejných prostranství (např. v rámci zastavitelných ploch či ploch přestavby) je třeba nejprve definovat systém prostranství, jejich polohu, rozměry, význam, charakter a jejich provozní, funkční i kompoziční vazby. Teprve pak je možné přejít k řešení jednotlivých prostranství. Tento princip je třeba uplatňovat nezávisle na struktuře zástavby (kompaktní nebo rozvolněné).

V případě zastavitelných ploch či ploch přestavby se může územní studie věnovat nejen vlastním veřejným prostranstvím, ale i navazující struktuře zástavby v rámci zastavitelné plochy či plochy přestavby. Účelem územní studie však není do detailu řešit zástavbu (to je úkolem regulačního plánu či projektové dokumentace), nýbrž prověřit veřejná prostranství ve všech vazbách včetně staveb, terénních úprav, zeleně či vodních ploch, které je formují.

## B.6 Postup při rozhodování o povaze ÚSVP

Obecně lze doporučit, aby územní studie veřejného prostranství byla pořízena ve dvou fázích: nejprve územní studie pro systém veřejných prostranství a následně územní studie pro konkrétní veřejné prostranství.

Územní studie pro systém veřejných prostranství může být pořízena v minimální podrobnosti. Po zpracování se stane podkladem pro zadání územní studie konkrétního veřejného prostranství, již jasně vymezeného z hlediska širších vazeb i řešeného území. Územní studie jednoho veřejného prostranství je pak zpracována buď v minimální podrobnosti, nebo lépe v optimální podrobnosti.

Tento postup by měl být v zásadě pravidlem v případě rozvolněných struktur zástavby, ale doporučit je jej nutno i v případě kompaktních struktur. Při takto zvoleném postupu je možno definovat jasně celý systém veřejných prostranství, včetně systému zelené infrastruktury, jasně stanovit hierarchii jednotlivých veřejných prostranství v systému (včetně hierarchie ploch veřejné zeleně), jejich prostorové, funkční i provozní vazby, charakter a základní zásady pro jejich utváření. V rámci územní studie systému veřejných prostranství je také možno stanovit priority zadání a pořízení a následné realizace územních studií jednotlivých, konkrétních veřejných prostranství.

---

<sup>6</sup> Zelení, jejím charakteristikám, vlastnostem, funkcím, kategoriím, trendům využití i principům řešení v územním plánování a dostupným podkladům se podrobně věnuje kapitola C.5 Zeleň v rámci „Principů a pravidel územního plánování“, zveřejněných na [www.ur.cz](http://www.ur.cz)

## C Proces přípravy, zadání a pořízení ÚSVP

V následujícím textu je popsán doporučený postup pořízení územní studie veřejného prostranství. Pořizovatel se od něj může odchýlit, musí však respektovat podmínky definované ve stavebním zákoně<sup>7</sup>.

Možné a v některých případech i vhodné je odlišné pořadí kroků – iniciace jako první krok zůstává, poté je zpracováno zadání, na jehož podkladě je proveden výběr zpracovatele. Zpracovatel pak zhotoví doplňující průzkumy a rozbor, na jejichž základě pořizovatel upřesní zadání. Upřesnění musí původní zadání respektovat, nikoliv měnit, aby nedošlo ke zpochybnění výběru projektanta s ohledem na změněné zadávací podmínky. Další postup zhotovení územní studie je shodný s níže uvedeným, tedy pracovní návrh, návrh, schválení a implementace.

### C.1 Inicace

Prvotní impuls pro pořízení územní studie veřejného prostranství by měl přijít zpravidla od samosprávy sídla, protože ta nese hlavní zodpovědnost za kvalitu veřejných prostranství. Impulsem pro pořízení ÚSVP může být i aktivita místních občanských iniciativ, majitelů nemovitostí, nebo podnikatelských subjektů, majících ke konkrétnímu veřejnému prostranství vztah. Požadavek na zpracování ÚSVP může být také obsažen v územně plánovací dokumentaci (zejména v územním plánu).

Pořizovatel tak pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu.

### C.2 Výběr zpracovatele (projektanta)

Výběr zpracovatele (projektanta) ÚSVP je vhodný před započítím přípravy územní studie, protože je velice výhodné, je-li zpracovatel již zapojen do doplňujících průzkumů a rozborů včetně analýz a do následné formulace zadání ÚSVP.

Pro významnější veřejná prostranství je vhodný výběr zpracovatele územní studie (jakožto veřejné zakázky) formou soutěže o návrh s následným jednacím řízením bez uveřejnění. Pro standardní výběr je možno využít hodnocení nabídek zpracovatelů posouzením ekonomické výhodnosti nabídky s tím, že kritérium ceny za zpracování územní studie by nemělo být dominantní a mělo by mít váhu cca 35 %. Při výběru zpracovatele zejména u zakázek menšího rozsahu je možno také vycházet ze zkušenosti se zpracovateli, kteří znají řešené území (například z titulu zhotovitelů územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů), a zvolit způsob přímého zadání konkrétnímu zpracovateli. Podrobněji viz kapitola F.

### C.3 Doplňující průzkumy a rozbor

Vlastnímu zpracování ÚSVP by měla předcházet fáze doplňujících průzkumů a rozborů zahrnujících i analýzy. Vlastní ÚSVP by pak z této fáze měla vycházet. Podrobnost doplňujících průzkumů a rozborů je dána podrobností vlastní ÚSVP (minimální / optimální) a též podrobností a aktuálností dostupných podkladů včetně mapových (např. je-li k dispozici geodetické zaměření).

Jako základ je třeba využít územně analytické podklady, které obsahují průzkum řešeného území i identifikaci problémů k řešení. Základním vstupem pro tvorbu územní studie je i platný územní plán. Doplňující průzkumy a rozbor by se měly zaměřit na skutečnosti, které nejsou v územně analytických podkladech dostatečně postiženy či nejsou řešeny v dostatečné podrobnosti. Vždy je třeba mít na paměti, že průzkumy i analýzy jsou podkladem pro návrh územní studie, a omezit a směřovat je na zjišťování skutečností, které jsou pro zpracování nutné a mají na návrh studie vliv.

Významnou součástí pořízení ÚSVP může být participace – zapojení všech, kteří mají na budoucí podobě veřejných prostranství zájem. Participace má největší význam ve fázi analýz a při formulování zadání ÚSVP a poté ve fázi rozpracovanosti ÚSVP. Významným cílem participace na vzniku ÚSVP je identifikace veřejnosti s navrhovaným řešením a případně i následná spoluúčast na jeho realizaci<sup>8</sup>. Zapojení veřejnosti může dle potřeby probíhat různými způsoby s různou mírou intenzity interakce aktérů, např. formou pracovních setkání s občany, internetové diskuse, dotazníkových šetření (v terénu či internetových) atd.

<sup>7</sup> Zejména § 30 zákona č. 183/2006 Sb. resp. § 67 až 69 zákona č. 283/2021 Sb.

<sup>8</sup> Připravovat úpravy veřejných prostranství za účasti veřejnosti a zapojovat veřejnost (dospělé i děti, zejména školy) do projektů ovlivňujících veřejný prostor požaduje mj. Politika architektury a stavební kultury České republiky v opatřeních 2.2.4 a 2.2.6.



## C.4 Zadání

Zadání ÚSVP formuluje pořizovatel ÚSVP, který tuto činnost vykonává v přenesené působnosti. Optimální je zapojení zpracovatele ÚSVP do tohoto procesu formou přípravy některých podkladů, jež slouží pořizovateli pro konečnou formulaci zadání ÚSVP. Zadání ÚSVP je vhodné konzultovat – podle povahy ÚSVP i řešeného území – s příslušnou obcí, vybranými dotčenými orgány, případně správci sítí a dalšími subjekty. Při přípravě zadání ÚSVP je též vhodné reflektovat výstupy účasti veřejnosti, zejména v místě žijících občanů.

## C.5 Pracovní návrh

Pracovní návrh (mnohdy je užíván i pojem „koncept“) by měl sloužit k diskusi nad rozpracovaným návrhem a k potvrzení směrů řešení, kterými se při práci ubírat. Pracovní návrh také umožňuje rozhodnout o možných variantách řešení. V případě výběru zpracovatele formou soutěže o návrh představuje tato fáze diskusi nad odevzdanými soutěžními návrhy, které jsou jednotlivými variantami řešení.

Velmi vhodné je předložit ÚSVP v rozpracovanosti (a případně ve variantách) k připomínkám a diskusi samosprávě sídla a vybranému vzorku aktuálních, případně potenciálních uživatelů veřejného prostranství (veřejnosti).

Na základě vyhodnocení výsledků konzultace pracovního návrhu ÚSVP by měl pořizovatel zpracovat pokyny k dopracování ÚSVP (nejsou nijak formalizovány) a předat je zpracovateli.

## C.6 Návrh

Na základě pokynů zpracovatel dopracuje návrh ÚSVP. Návrh ÚSVP je vhodné zkonzultovat s dotčenou obcí a těmi vybranými dotčenými orgány, případně správci sítí a dalšími vybranými subjekty, kteří se vyjadřovali k zadání ÚSVP. ÚSVP není předmětem posuzování vlivu koncepce na životní prostředí (SEA).

Na základě vyhodnocení výsledků konzultace návrhu ÚSVP a kontroly souladu s územním plánem (pokud nemá územní studie sloužit jako podklad pro změnu územního plánu) by měl pořizovatel zpracovat pokyny k finální úpravě ÚSVP (opět nejsou nijak formalizovány) a předat je zpracovateli.

## C.7 Schválení

Zpracovatel upraví ÚSVP, čímž vznikne její čistopis. Ten je vhodné předložit pro informaci zastupitelstvu obce, zastupitelstvu však nepřísluší ÚSVP schvalovat. To, že zastupitelstvo obce vzalo ÚSVP na vědomí, je podkladem pro pořizovatele, který následně schválí možnost využití ÚSVP (jejího čistopisu) a podá návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Po zápisu do evidence pořizovatel územní studii zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Nejpozději do 8 let od posledního vložení dat o ÚS do evidence územně plánovací činnosti má pořizovatel povinnost prověřit aktuálnost jejího řešení (viz § 30 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., resp. § 69 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb.).

V případě doporučeného dvojfázového zpracování ÚSVP (nejprve územní studie systému veřejných prostranství, následně pak územní studie konkrétního veřejného prostranství) se popsané kroky C.3 (případně i C.2) až C.7 opakují.

## C.8 Implementace

Implementace ÚSVP může mít dvě roviny. První je rovina strategická, kdy na základě územní studie systému veřejných prostranství je rozhodováno o prioritách utváření a péče o veřejná prostranství v sídle. Druhou je rovina akční, kdy na základě územní studie konkrétního veřejného prostranství je přikročeno ke krokům vedoucím k realizaci úprav veřejného prostranství.

## D Rámcová osnova zadání ÚSVP

Každá územní studie musí mít podle zákona zadání. Niže uvedená osnova zadání územní studie veřejného prostranství představuje rámcový obsah. Není nutno ji přesně dodržet, naopak je třeba ji vždy přizpůsobit konkrétnímu prostranství nebo systému prostranství a konkrétním místním podmínkám, tj. osnovu doplnit, redukovat či jinak modifikovat.

Zadání územní studie by mělo být stručné, ale mělo by obsahovat vše důležité a potřebné pro naplnění účelu pořizované územní studie. Zadání je podkladem pro zpracování územní studie projektantem, a proto se v něm neuvádějí jiné údaje, které jsou z hlediska zpracování nadbytečné. Zadání by mělo být pořizovatelem podepsáno s uvedením jména, příjmení a funkce doplněné otiskem razítka a datem.

### D.1 Podklady pro ÚSVP

Základní podklady:

- a) platný územní plán (pokud je vydán)
- b) územně plánovací podklady (územně analytické podklady a případné územní studie, o nichž byly údaje vloženy do evidence územně plánovací činnosti)
- c) letecké snímky území (případně i historické) / ortofotomapy
- d) mapový podklad (digitální)

Další podklady – dle potřeby:

- a) geodetické zaměření řešeného území (polohopis, výškopis / tachymetr, technická infrastruktura – trasy, vnější znaky, dimenze) – v podrobnosti 1 : 500 (1 : 200)
- b) výkresová dokumentace objektů (stavební zaměření stávajícího stavu) nacházejících se v řešeném území, případně vymezujících řešené území (minimálně parter objektů)
- c) doplňující podklady správců sítí
- d) majetkoprávní poměry
- e) 3D model území
- f) historické mapy území
- g) historická obrazová dokumentace (fotografie, malby, grafiky)
- h) výstupy z doplňujících průzkumů a rozborů (včetně závěrů analýz)
- i) dopravní průzkumy (včetně případného vyhodnocení obsluhy veřejných prostranství hromadnou dopravou, problematiky parkování, analýzy pěšího pohybu apod.)
- j) analýza zeleně, např. dendrologické průzkumy
- k) další

### D.2 Zadání ÚSVP v minimálním rozsahu

Název územní studie

1. Cíl a účel pořizení ÚSVP
  - a) co se od studie očekává (např. že jde o prověření možností úprav veřejného prostranství, včetně prověření možných variant)
  - b) účel studie, pro který je pořizována (zejm. zda jde o podklad k pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny, nebo ÚSVP je podmínkou pro rozhodování o změnách v území, nebo zda jde o podrobné prověření veřejného prostranství)
2. Vymezení řešeného území ÚSVP (určení rozsahu ÚSVP popisem, resp. zákresem v mapovém podkladu)
3. Požadavky na řešení ÚSVP
  - a) stanovení podrobnosti s ohledem na účel ÚSVP (viz kapitola B)
  - b) požadavky na základní koncepci řešeného území
    - vyplývající z územního plánu (pokud byl pořízen)
    - vyplývající z regulačního plánu (pokud byl pořízen)
    - vyplývající z územně plánovacích podkladů
    - podněty pořizovatele (vyplývající z vlastností území)
    - podněty obce / města, případně vlastníků objektů, investorů, veřejnosti atd.
  - c) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (včetně kompozičních vztahů, průhledů a pohledů atd.)
  - d) požadavky na využití a prostorové uspořádání veřejného prostranství
    - základní koncepce prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejného prostranství
    - základní koncepce objektů vymezujících veřejné prostranství



- e) požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury
    - základní (ideová) koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury
  - f) další zvláštní požadavky (např. na vyhodnocení variant, na návrh etapizace)
4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání ÚSVP
- textová část (zejm. členění textové části do kapitol, příp. jejich názvy, co má být závěrem textové části, např. zásady pro rozhodování, doporučení k převzetí některých částí návrhu do územně plánovací dokumentace nebo její změny)
  - grafická část (zejména jaké výkresy pořizovatel požaduje, názvy výkresů a jejich měřítka s případným rozlišením, nad jakým mapovým podkladem budou zpracovány a v jakém měřítku budou vytištěny; v případě územní studie jednoho menšího veřejného prostranství v minimálním rozsahu je měřítko obvykle 1 : 500, případně jiné dle rozsahu ÚSVP; požadavky na vizualizace)

### D.3 Zadání ÚSVP v optimálním rozsahu

Název územní studie

1. Cíl a účel pořízení ÚSVP
  - a) co se od studie očekává (např. že jde o prověření možností úprav veřejného prostranství, včetně prověření možných variant)
  - b) účel studie, pro který je pořizována (zejm. zda jde o podklad k pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny, nebo ÚSVP je podmínkou pro rozhodování o změnách v území, nebo zda jde o podrobné prověření veřejného prostranství)
2. Vymezení řešeného území ÚSVP (určení rozsahu ÚSVP popisem, resp. zákresem v mapovém podkladu)
3. Požadavky na řešení ÚSVP
  - a) stanovení podrobnosti s ohledem na účel ÚSVP (viz kapitola B)
  - b) požadavky na základní koncepci řešeného území
    - vyplývající z územního plánu (pokud byl pořízen)
    - vyplývající z regulačního plánu (pokud byl pořízen)
    - vyplývající z územně plánovacích podkladů
    - podněty pořizovatele (vyplývající z vlastností území)
    - podněty obce / města, případně vlastníků objektů, investorů, veřejnosti atd.
  - c) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (zasazení veřejného prostranství do širšího kontextu, systému veřejných prostranství; kompoziční vztahy, průhledy a pohledy atd.)
  - d) požadavky na využití a prostorové uspořádání veřejného prostranství
    - podrobná koncepce prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejného prostranství
    - stavebně technické řešení parteru veřejného prostranství, včetně řešení povrchů, zeleně a potřebného vybavení (technické vybavení, mobiliář)
    - stanovení regulativů, resp. podmínek pro objekty vymezující veřejné prostranství
  - e) požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury
    - návrh řešení dopravní infrastruktury
    - návrh řešení technické infrastruktury
  - f) další zvláštní požadavky (např. na vyhodnocení variant, na návrh etapizace, na změnu územně plánovací dokumentace)
4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání ÚSVP
  - textová část (zejm. členění textové části do kapitol, příp. jejich názvy, co má být závěrem textové části, např. zásady pro rozhodování, doporučení k převzetí některých částí návrhu do ÚPD nebo její změny)
  - grafická část (zejména jaké výkresy pořizovatel požaduje, názvy výkresů a jejich měřítka s případným rozlišením, nad jakým mapovým podkladem budou zpracovány a v jakém měřítku budou vytištěny; v případě územní studie jednoho menšího veřejného prostranství v optimálním rozsahu je měřítko obvykle 1 : 200, případně jiné dle rozsahu ÚSVP; požadavky na vizualizace, požadavky na základní detaily řešení parteru)



## E Rámcová osnova ÚSVP

Níže uvedená osnova představuje rámcový obsah návrhu územní studie veřejného prostranství. Není nutno ji přesně dodržet, naopak je třeba ji vždy přizpůsobit konkrétnímu prostranství nebo systému prostranství a konkrétním místním podmínkám, tj. osnovu doplnit, redukovat či jinak modifikovat. Vždy je nutno splnit podmínky zadání územní studie.

### E.1 ÚSVP v minimálním rozsahu

#### E.1.1 Osnova textové části ÚSVP v minimálním rozsahu

##### 1. Koncepce uspořádání veřejného prostranství

- 1.1 Analytická část (včetně vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, současného stavu, majetkoprávních vztahů)
- 1.2 Širší vztahy (systém veřejných prostranství a zelená infrastruktura v sídle, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.)
- 1.3 Architektonicko-urbanistické řešení – základní, ideová koncepce (popis návrhu, včetně řešení zeleně)
- 1.4 Základní požadavky na stávající nebo navrhované objekty vymezující veřejné prostranství nebo se nacházející uvnitř veřejného prostranství (např. na přístupnost a využití přízemí)

##### 2. Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury

- 2.1 Řešení dopravní infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení
- 2.2 Řešení technické infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení

##### 3. Závěry a doporučení

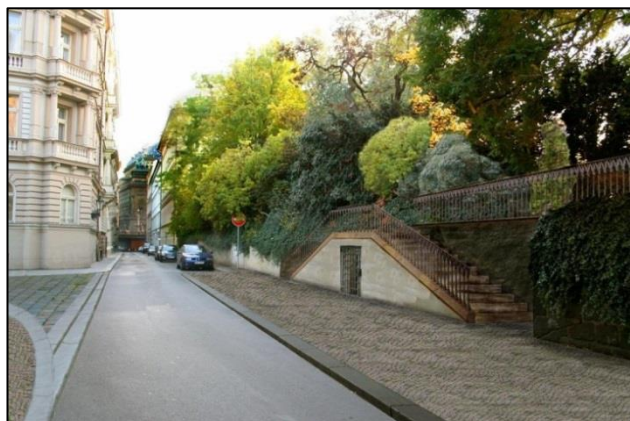
- 3.1 Vyhodnocení variant (jsou-li požadovány)
- 3.2 Podklad pro zadání podrobnější územní studie veřejného prostranství (pokud se předpokládá zadání podrobnější studie)

##### 4. Podklad pro prezentaci (plakát, leták, webová prezentace apod.)

Určeno pro prezentaci politické reprezentaci, obyvatelům, developerům atd.

#### E.1.2 Osnova grafické části ÚSVP v minimálním rozsahu

1. Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – obvykle 1 : 5 000 (1 : 2 000)
2. Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) – stejné měřítko jako hlavní výkres
3. Výkres problémů (na základě aktuálního stavu) – stejné měřítko jako hlavní výkres
4. Hlavní výkres (návrh) – pro jedno prostranství obvykle 1 : 500
5. Řezy, případně řezopohledy – obvykle 1 : 500 (1 : 200)
6. Doplňující výkresy či schémata (např. dopravní řešení, řešení technické infrastruktury apod.)
7. Vizualizace, skicy nebo modely



Obrázek 6: Příklad vizualizace změn navrhovaných územní studií veřejného prostranství (stav a návrh)



## E.2 ÚSVP v optimálním rozsahu

### E.2.1 Osnova textové části ÚSVP v optimálním rozsahu

#### 1. Koncepce uspořádání veřejného prostranství

- 1.1 Analytická část (včetně vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, současného stavu, majetkoprávních vztahů)
- 1.2 Širší vztahy (systém veřejných prostranství a zelená infrastruktura v sídle, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.)
- 1.3 Architektonicko-urbanistické řešení – podrobná koncepce (popis návrhu, včetně řešení zeleně, způsobu odvodnění ploch a vsakování srážek, bezbariérového řešení apod.)

#### 2. Architektonicko-stavební řešení veřejného prostranství

- 2.1 Architektonicko-stavební řešení parteru (zejména materiálové řešení)
- 2.2 Vybavení veřejného prostranství, drobná architektura, mobiliář

#### 3. Koncepce objektů

(objekty vymezující veřejné prostranství nebo se nacházející uvnitř veřejného prostranství)

- 3.1 Analytická část
- 3.2 Základní koncepce objektů
- 3.3 Regulace objektů (funkční využití a prostorové uspořádání)

#### 4. Řešení dopravní infrastruktury

Podrobné řešení dopravní infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení

#### 5. Řešení technické infrastruktury

Podrobné řešení technické infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení

#### 6. Závěry a doporučení

- 6.1 Vyhodnocení variant (jsou-li požadovány)
- 6.2 Podklad pro zadání další územní studie veřejného prostranství (pokud se předpokládá zadání další studie)

#### 7. Požadavky na změnu územně plánovacích dokumentací

Pokud návrh vyvolává změnu územně plánovací dokumentace (územního plánu, regulačního plánu) a tento předpoklad byl definován v zadání územní studie

#### 8. Podklad pro prezentaci (plakát, leták, webová prezentace apod.)

Určeno pro prezentaci politické reprezentaci, obyvatelům, developerům atd.

### E.2.2 Osnova grafické části ÚSVP v optimálním rozsahu

1. Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – obvykle 1 : 5 000 (1 : 2 000)
2. Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) – stejné měřítko jako hlavní výkres
3. Výkres problémů (na základě aktuálního stavu) – stejné měřítko jako hlavní výkres
4. Hlavní výkres (návrh) – pro jedno prostranství obvykle 1 : 200
5. Výkres zeleně (není-li součástí Hlavního výkresu) – stejné měřítko jako hlavní výkres
6. Výkres architektonicko-stavebního řešení (není-li součástí Hlavního výkresu) – stejné měřítko jako hlavní výkres
7. Regulace objektů (není-li součástí Hlavního výkresu) – stejné měřítko jako hlavní výkres
8. Výkres řešení dopravní infrastruktury (není-li součástí Hlavního výkresu) – stejné měřítko jako hlavní výkres
9. Výkres řešení technické infrastruktury (není-li součástí Hlavního výkresu) – stejné měřítko jako hlavní výkres
10. Řezy, případně řezopohledy – obvykle 1 : 200
11. Doplňující schémata
12. Základní detaily řešení parteru
13. Vizualizace, skicy nebo modely

## E.3 Rámcový obsah výkresů ÚSVP v optimálním rozsahu

Popis zahrnuje obvyklý, obecný obsah výkresů. Popsané výkresy, resp. znázorněné prvky a jevy jsou vždy vázány na konkrétní řešení i typ ÚSVP a mohou být dle jeho povahy redukovány nebo doplňovány. Všechny výkresy musí být vzájemně zkoordinovány, věcně v souladu, a zároveň v souladu s textovou částí územní studie veřejného prostranství.

### 0. Mapový podklad

Aktuální (případně v rámci zpracování územní studie aktualizovaný) mapový podklad příslušného měřítka a podrobnosti (katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky, Digitální technická mapa), resp. polohopisné a výškopisné zaměření současného stavu. Polohopis, výškopis, označení (identifikace) jednotlivých prostorů a staveb.

### 1. Širší vztahy

Vymezení rozsahu výkresu je dáno charakterem řešeného území, resp. nezbytnými kompozičními, funkčními a provozními návaznostmi na vlastní řešené území.

Výkres může být vyhotoven jako znázornění současného stavu nebo jako integrace návrhu do existující situace. Výkres prezentuje prostorové, funkční a provozní vazby návrhu do širšího území, zejména do systému veřejných prostranství sídla.



Obrázek 7: Příklad výkresu širších vztahů

### 2. Ortofotomapa

Ilustrativní analytický výkres, jehož vymezení rozsahu je dáno charakterem řešeného území, resp. nezbytnými kompozičními, funkčními a provozními návaznostmi na vlastní řešené území. Obsahuje i vyznačení řešeného území.

### 3. Výkres problémů

Výkres zobrazující vyhodnocení analytické fáze.

### 4. Hlavní výkres (návrh)

Syntetický návrhový výkres. Míra podrobnosti a znázornění prvků závisí na složitosti řešeného území, resp. navrhovaného řešení. Ve složitějších případech může být rozložen do více výkresů (viz kapitola E.2.2). Základem výkresu je návrh architektonicko-urbanistického řešení – funkčního a prostorového návrhu, řešení problematiky zeleně a koncepce dopravy, není-li některé řešení součástí vlastního výkresu. Hlavní výkres obvykle obsahuje plochy znázorňující koncepci funkčního a prostorového řešení, resp. provozního režimu a vymezení ploch dle použitých materiálů.



Obrázek 8: Příklad hlavního výkresu územní studie veřejných prostranství

Hlavní výkres obvykle vymezuje zejména:

- plochy určené výhradně pro pěší (chodníky, pěší, pobytové plochy)
- plochy určené pro motorovou dopravu (komunikace – vozovky, vozovky autobusových zastávek atd.)
- plochy určené pro parkování vozidel (včetně počtu parkovacích míst)
- plochy určené prioritně pro chodce, s vjezdem vozidel v navrženém režimu (chodníkové přejezdy do dvorů, zásobovací koridory v pěší zóně atd.)
- plochy určené pro cyklisty
- plochy veřejné zeleně (včetně určení volných trávnickových ploch, vysoké a nízké zeleně apod.)
- vodní plochy a prvky
- plochy určené pro krátkodobou rekreaci (hřiště)
- vymezení ploch podle materiálu (chodníky, pěší, pobytové plochy)
- úpravy povrchů (skladba, vzory dlažeb)
- hrany zvýšených chodníků tvořené obrubníkem
- vyznačení rozdílných výškových úrovní parteru

Značky a zákresy prvků v hlavním výkresu (v závislosti na požadované podrobnosti) zejména:

- památkově chráněné objekty
- významná průčelí
- významné pohledy, průhledy
- solitérní strom, skupina stromů, stromořadí
- parter domů přímo přístupný z veřejného prostoru
- vstupy do objektů (v závislosti na měřítku a podrobnosti)
- domovní průchody
- vjezdy, průjezdy
- prvky drobné architektury (kašny, fontány, sošky, pomníky, kiosky, telefonní budky atd.)
- mobiliář (lavičky, odpadkové koše, pítka, stojany na kola, patníky, zábradlí, sloupky, označnický zastávek, kryté přístřešky autobusových čekáren, terasy a předzahrádky, kontejnery na tříděný odpad, informační a reklamní zařízení atd.)
- veřejné osvětlení (stožár, konzola, převěs atd.), slavnostní osvětlení
- technické vybavení (nosiče trolejí, semaforey, hydranty, parkovací automaty, patníky, pouliční hodiny)
- přechody pro chodce značené na vozovce
- přechody pro chodce se světelnou signalizací
- dopravní zpomalovací prahy

**5. Výkres zeleně** (není-li součástí Hlavního výkresu)

Znázorňuje komplexní řešení ploch a prvků zeleně (viz také výše – Hlavní výkres)

**6. Výkres architektonicko-stavebního řešení** (není-li součástí Hlavního výkresu)

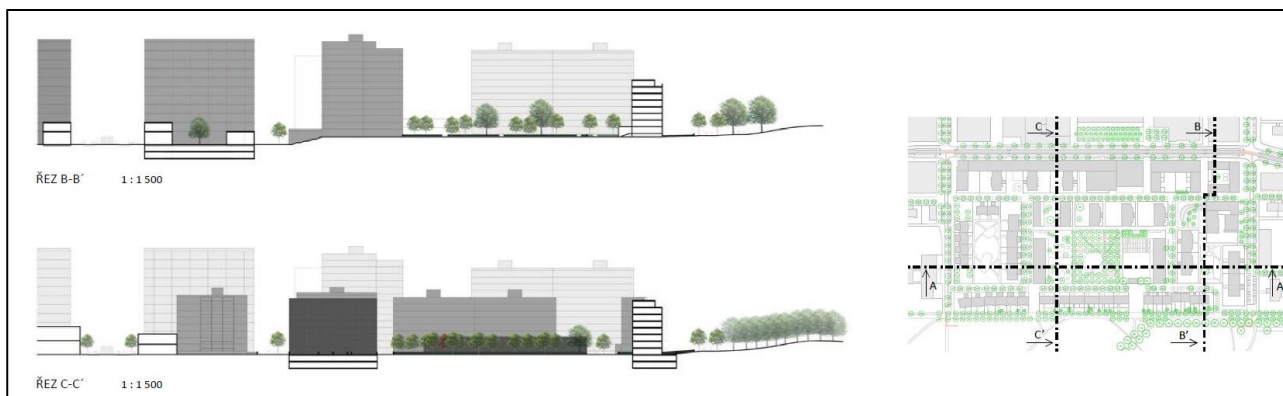
Výkres podrobněji (především z hlediska stavebně-technického) dokumentující navržené řešení, resp. jeho hlavní prvky.

**7. Regulace objektů** (není-li součástí Hlavního výkresu)

Znázorňuje požadavky na budovy obklopující veřejné prostranství nebo se ve veřejném prostranství nacházející. Obsahuje např. požadavky na veřejně přístupný parter, může obsahovat požadavky na využití vybraných budov. Může znázorňovat požadavky na zdůraznění částí objektů či na úpravy fasády.

**8. Řezy, případně řezopohledy**

Výběr, počet a měřítko řezů či řezopohledů závisí na povaze řešeného území. Řezy mohou být provedeny jako příčné, znázorňující prostorové, resp. výškové uspořádání veřejného prostranství, nebo jako podélné, které mohou plnit roli rozvinutých pohledů. Řezy a řezopohledy mohou obsahovat prvky regulace objektů.



Obrázek 9: Příklad výkresu řezů územím

**9. Výkres řešení dopravní infrastruktury** (není-li součástí Hlavního výkresu)

Návrh řešení ploch dopravy a její organizace (viz také výše – Hlavní výkres)



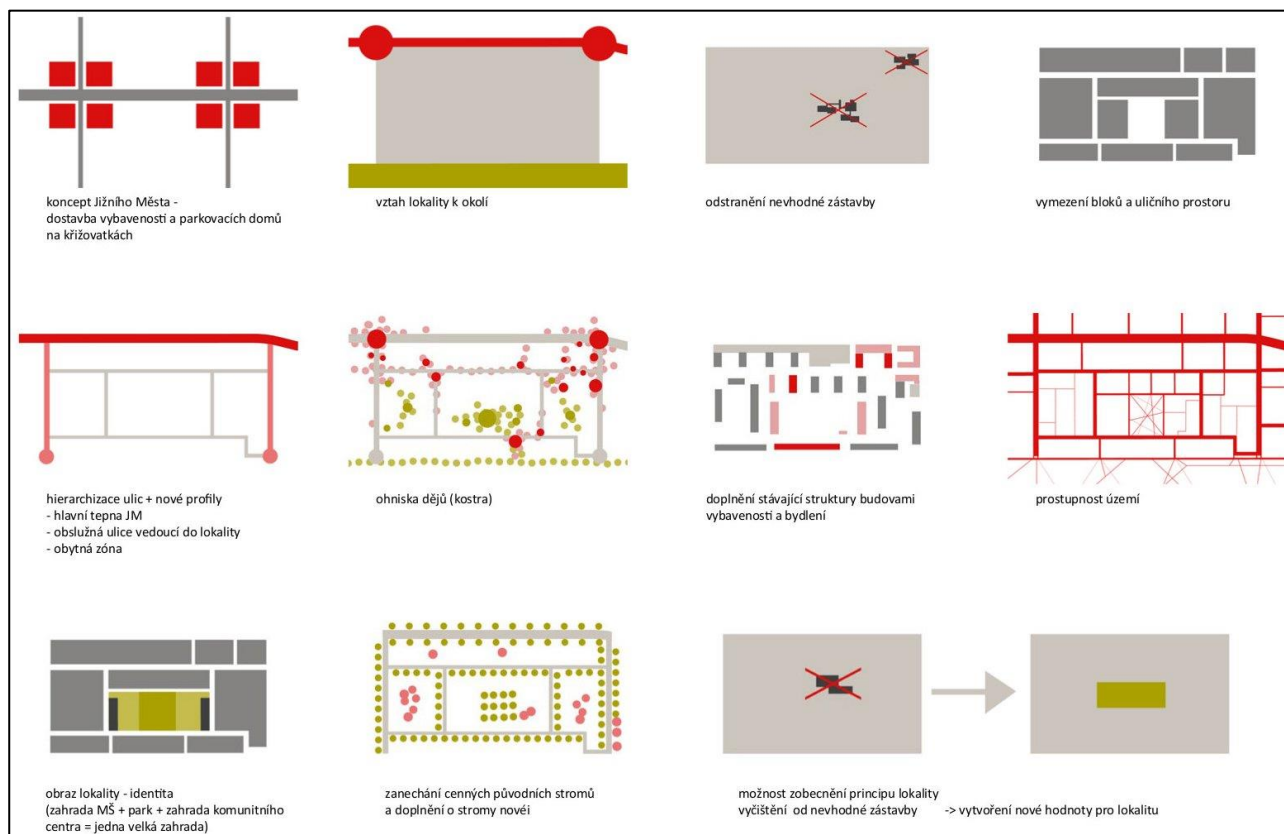
Obrázek 10: Příklad výkresu dopravní infrastruktury

## 10. Výkres řešení technické infrastruktury (není-li součástí Hlavního výkresu)

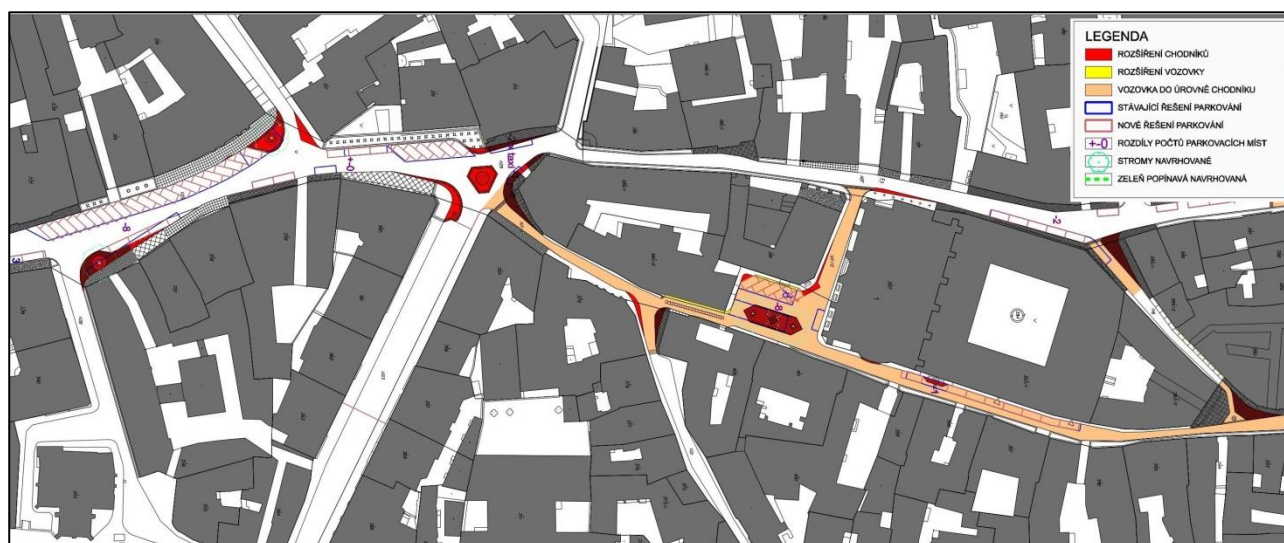
Návrh řešení problematiky inženýrských sítí a technického vybavení.

## 11. Doplnující schémata

V případě potřeby (například u složitějších veřejných prostranstvích) je možno doplnit standardní výkresy schémata, která vysvětlují zvolené řešení. Příkladem může být schéma s odlišením stavu a návrhu (vyznačení prostorových a funkčních změn oproti aktuálnímu stavu řešeného území), schéma postupu realizace (etapizace) apod.



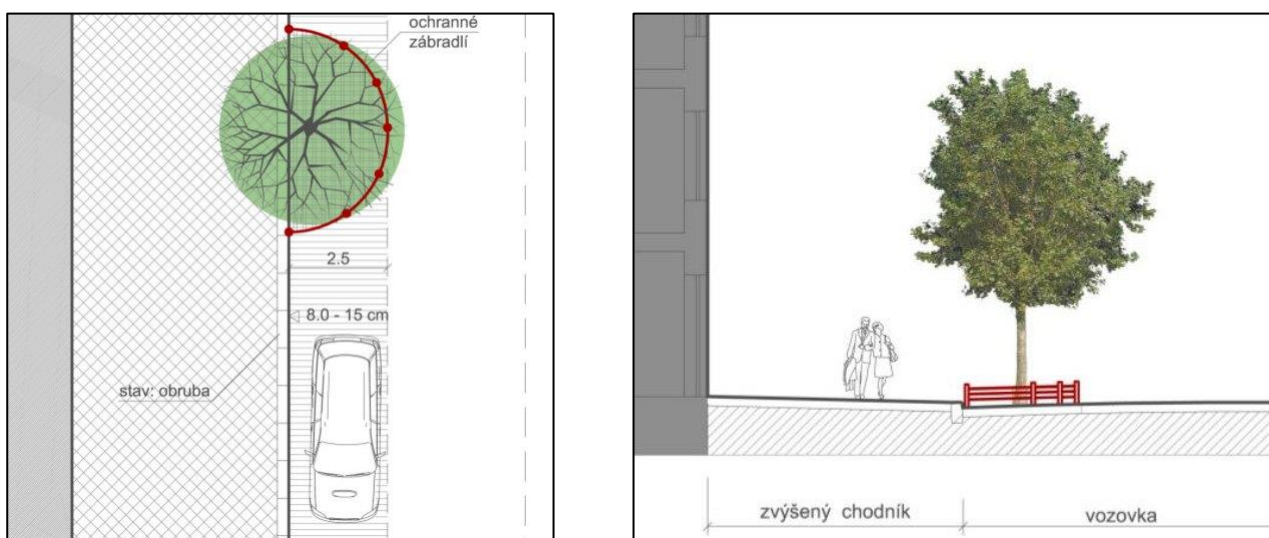
Obrázek 11: Příklad schématu objasňujícího základní principy návrhu územní studie veřejných prostranství



Obrázek 12: Příklad výkresu zobrazujícího navrhované úpravy

## 12. Základní detaily řešení parteru

Výběr, počet a měřítko závisí na povaze řešeného území.



Obrázek 13: Příklad návrhu řešení urbanistického detailu (půdorys a řez)

## 13. Vizualizace

Ilustrativní vizualizace sloužící ke znázornění celkového smyslu řešení území (obvykle celková nadhledová perspektivní zobrazení) a znázornění výsledného vyznění navrhovaných úprav (pohledy z horizontu chodce).



Obrázek 14: Příklad vizualizace změn navrhovaných územní studií veřejného prostranství (stav a návrh)



## F Výběr zpracovatele ÚSVP

Tato kapitola popisuje doporučený způsob a kritéria výběru zpracovatele (projektanta) územní studie veřejného prostranství. Blíže rozvádí kapitolu C.2. Navržené možnosti výběru projektanta ÚSVP vycházejí ze stávající legislativy – zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Ve všech případech je nutné respektovat zásady zadávání veřejných zakázek uvedené v § 6 zákona o zadávání veřejných zakázek.

Projektantem územní studie může být pouze autorizovaný architekt, v některých případech i autorizovaný inženýr<sup>9</sup>.

### F.1 Soutěž o návrh

Soutěž o návrh, po které následuje jednací řízení bez uveřejnění, je doporučený způsob výběru projektanta ÚSVP. Je vhodná zejména v případě významnějších veřejných prostranství, případně veřejných prostranství většího rozsahu, nebo složitějšího zadání. Architektonickou soutěží se ověří tvůrčí schopnosti a potenciál jednotlivých uchazečů o ÚSVP a architektonická soutěž rovněž přinese vypisovateli širokou škálu názorů na řešení předloženého problému.

Doporučený postup při výběru projektanta ÚSVP spočívá v tom, že je nejprve uspořádána soutěž o návrh<sup>10</sup>, kdy týmy předvedou svoje koncepční schopnosti při řešení konkrétního zadání. Požadovaný rozsah zpracování soutěžního návrhu by měl odpovídat minimálnímu rozsahu ÚSVP. Ze soutěže jsou vybrány nejlepší týmy (doporučuje se vyzvat první tři oceněné týmy), které jsou návazně zařazeny do výběrového řízení bez uveřejnění<sup>11</sup>. V tomto jednacím řízení se uplatňují další kritéria výběru včetně ceny.

V rámci jednacího řízení bez uveřejnění se doporučuje provést osobní prezentaci autorských týmů, při které vysvětlí svůj přístup k řešení zadání, včetně uvedení příkladů řešení obdobných zakázek a příslušných referencí. Při vyhodnocování nabídek se doporučují hodnotící kritéria

- pořadí ze soutěže o návrh: váha např. 40 %,
- nabídnutá cena: váha např. 30 %,
- vyhodnocení popisu přístupu k řešení zadání, včetně osobní prezentace: váha např. 30 %.

Podmínky soutěže, podklady pro soutěžící architekty a další materiály je nutno velmi důkladně připravit před vyhlášením soutěže. Základní informace o tom, jak postupovat, podává Česká komora architektů v rámci svého servisu pro vypisovatele soutěží.

### F.2 Ekonomická výhodnost

Zákon o veřejných zakázkách umožňuje vybírat projektanta ÚSVP na základě ekonomické výhodnosti nabídky<sup>12</sup>. Tento způsob je využitelný pro většinu výběrových řízení s tím, že v případě územních studií, podobně jako u všech architektonických a stavebních služeb, zadavatel nesmí stanovit ekonomickou výhodnost pouze na základě nejnižší nabídkové ceny<sup>13</sup>.

Doporučená váha kritéria cena je cca 35 %. Argumentem je důraz na věcnou kvalitu řešení, kterou je třeba posuzovat dle dalších kritérií. V případě intelektuálních prací kvalitu nelze ztotožňovat s nabídnutou cenou. Předmět plnění není u územních studií totožný. Je ekonomicky racionální zvýhodnit dodavatele, kteří nabídnou vyšší úroveň užitných vlastností.

<sup>9</sup> Dle § 158 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), resp. § 155 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve spojení s § 4 a § 5 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon)

<sup>10</sup> Podle § 143 až 150 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, a Soutěžního řádu České komory architektů

<sup>11</sup> § 65 odst. 1 zákona o zadávání veřejných zakázek

<sup>12</sup> § 114 zákona o zadávání veřejných zakázek

<sup>13</sup> § 114 odst. 3 písm. b) zákona o zadávání veřejných zakázek



Dalšími doporučenými kritérii v rámci ekonomické výhodnosti nabídky jsou: kvalifikace a zkušenosti osob zapojených do realizace veřejné zakázky (složení pracovního týmu) a písemný popis způsobu realizace zakázky.

Kritérium kvalifikace a zkušenosti osob zapojených do realizace veřejné zakázky (složení pracovního týmu): uchazeč o zakázku uvede složení pracovního týmu, který bude zakázku zpracovávat, včetně externích spolupracovníků. U každého člena pracovního týmu budou uvedeny reference – realizované zakázky obdobného charakteru jako je konkrétní zadání.

V rámci kvalifikace a zkušeností osob zapojených do realizace veřejné zakázky je vhodné zohlednit i získaná ocenění pracovního týmu v relevantních soutěžích, např. nominace a cena Urbanistický projekt roku, Cena za veřejný prostor v rámci soutěže Stavba roku či ocenění v soutěži O nejlepší urbanistický projekt (soutěž vysokoškolských projektů).

Kritérium písemný popis způsobu realizace zakázky: uchazeč o zakázku předloží text, ve kterém – rozsahem a podrobností adekvátně konkrétnímu zadání – popíše předpokládanou metodu zpracování zadání, přístup k řešení konkrétního zadání a způsob komunikace se zadavatelem během realizace zakázky. Pro hodnocení tohoto kvalitativního kritéria musí být nastaveny parametry tak, aby jejich posuzování hodnotící komisí, případně zadavatelem, bylo předvídatelné a transparentní.

Při vyhodnocování nabídek jsou s přihlédnutím ke konkrétní situaci možné např. tyto váhy jednotlivých hodnotících kritérií:

- nabídnutá cena: váha např. 35 %,
- složení pracovního týmu: váha např. 25 %,
- popis způsobu realizace zakázky: váha např. 40 %.

Výběr podle ekonomické výhodnosti je nutno velmi důkladně připravit – základní informace o tom, jak v tomto případě postupovat, podává Česká komora architektů v rámci svého servisu.

### **F.3 Přímé zadání**

Při výběru projektanta ÚSVP je možno zvolit v mezích zákona o veřejných zakázkách také formu přímého zadání konkrétnímu projektantovi. Bude tomu tak zejména u zakázek menšího rozsahu a například tehdy, má-li zadavatel již dobrou zkušenost s konkrétním projektantem z předcházející vzájemné spolupráce; navíc lze předpokládat v tomto případě i dobrou projektantovu znalost řešeného území (například z titulu zhotovitele územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů).



## Seznam a zdroje obrázků

- Obrázek na úvodní straně: Löschnerovo náměstí, Kadaň.  
Oceněno zvláštní cenou za veřejný prostor v rámci soutěže Stavba roku 2015.  
Fotografie: MORKUS, Josef. 2015
- Obrázek 1: Příklad prezentačního panelu změn navrhovaných územní studií veřejných prostranství  
Zdroj: PROKEŠOVÁ, Anita. *Sídliště Jižní Město v Praze*. 2015
- Obrázek 2: Příklad územní studie jednoho veřejného prostranství v optimální podrobnosti  
Zdroj: ZACHOVÁ, Hana - projekční atelier. *Dolní Břežany - urbanistická a architektonická koncepce úpravy veřejných prostranství*. 2011.
- Obrázek 3: Příklad územní studie systému veřejných prostranství  
Zdroj: SEDLÁK, Jan - projekční atelier. *Betlémská - Anenská čtvrť*. 2008
- Obrázek 4: Příklad územní studie veřejného prostranství v kompaktní struktuře zástavby  
Zdroj: SEDLÁK, Jan - projekční atelier. *Opletalova*.
- Obrázek 5: Příklad územní studie veřejných prostranství v rozvolněné struktuře zástavby  
Zdroj: PROKEŠOVÁ, Anita. *Sídliště Jižní Město v Praze*. 2015
- Obrázek 6: Příklad vizualizace změn navrhovaných územní studií veřejného prostranství (stav a návrh)  
Zdroj: SEDLÁK, Jan - projekční atelier. *Betlémská - Divadelní*. 2008
- Obrázek 7: Příklad výkresu širších vztahů  
Zdroj: SEDLÁK, Jan - projekční atelier. *Perštýn*.
- Obrázek 8: Příklad hlavního výkresu územní studie veřejných prostranství  
Zdroj: SEDLÁK, Jan - projekční atelier. *Malá Štupartská*. 2010
- Obrázek 9: Příklad výkresu řezů územím  
Zdroj: PROKEŠOVÁ, Anita. *Sídliště Jižní Město v Praze*. 2015
- Obrázek 10: Příklad výkresu dopravní infrastruktury  
Zdroj: SEDLÁK, Jan - projekční atelier. *Malá Štupartská*. 2010
- Obrázek 11: Příklad schématu objasňujícího základní principy návrhu územní studie veřejných prostranství  
Zdroj: PROKEŠOVÁ, Anita. *Sídliště Jižní Město v Praze*. 2015
- Obrázek 12: Příklad výkresu zobrazujícího navrhované úpravy  
Zdroj: SEDLÁK, Jan - projekční atelier. *Perštýn*. Výřez.
- Obrázek 13: Příklad návrhu řešení urbanistického detailu (půdorys a řez)  
Zdroj: SEDLÁK, Jan - projekční atelier. *Hyberská*.
- Obrázek 14: Příklad vizualizace změn navrhovaných územní studií veřejného prostranství (stav a návrh)  
Zdroj: SEDLÁK, Jan - projekční atelier. *Perštýn*.

Název:	<b>Územní studie veřejného prostranství Metodický návod pro pořízení a zpracování</b>
Vydává:	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR odbor územního plánování
Rok vydání:	2024
Vydání:	Třetí, revidované
Místo vydání:	Praha
Počet stran:	24

Ministerstvo pro místní rozvoj  
Staroměstské náměstí 6  
110 15 Praha 1  
Tel.: +420 224 861 111  
Fax: +420 224 861 333  
[www.mmr.gov.cz](http://www.mmr.gov.cz)