

ÚZEMNÍ ROZVOJ MINULÝCH TŘICETI LET

V širších souvislostech 70 let existence územního plánování je následující text věnován některým otázkám proměn území posledních třiceti let.¹⁾

Po 40 letech státního „budování lepších zítřků“ žijeme od roku 1989 v parlamentní demokracii a tržním hospodářství. S tím se nejvýrazněji pro obce a vlastníky nemovitostí změnila možnost a podmínky ovlivňování proměn území. Jak a zda je regulovat nebo motivovat k nim, zda by měly mít nějaký obecně prospěšný cíl – to jsou otázky nejen pro odborníky ale i pro politiky a pro veřejnost, která je volí. Ochrana a rozvoj hodnot území je cílem územního plánování, tradičně uváděným v našich právních předpisech již od roku 1958,²⁾ tento cíl je zmiňován i v Evropské chartě územního plánování³⁾ z roku 1984. Už v roce 1933 nastoluje tzv. „Aténská charta“⁴⁾ mj. otázku „Jak legálním způsobem ovládnout hospodaření s pozemky, nutnými pro harmonické vyrovnaní životních potřeb jednotlivce se společnými požadavky?“. Názor co toto harmonické vyrovnaní přesně znamená a jak ho dosáhnout se mění, závisí na tradici i na politickém režimu. Významné je, že změny území, o které je zájem, není vždy možné uskutečnit pouze na pozemcích jejich investorů.

1949–1989

Nakládání se soukromým majetkem zcela ovládl politický režim nastolený v roce 1948. Zdálo se, že nic nestojí v cestě „harmonickému vyrovnaní životních potřeb jednotlivce a společenských požadavků“. Objevil se termín územní plánování, poprvé v zákoně č. 280/1949 Sb.,⁵⁾ s pouhými 29 paragrafy. Bylo v něm uvedeno, že „Územní plánování obcí je součástí jednotného hospodářského plánu a musí tedy vyhovovat veřejným potřebám a zájmům.“ Tomu byly určeny směrný a podrobný územní plán, jejich projednávání bylo jednoduché, v zásadách pro řízení o plánech bylo pouze to, že „Všem občanům je třeba poskytnout příležitost, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřili k podrobnému a zastavovacímu plánu“, ke směrnému územnímu plánu se veřejnost vyjádřit nemohla. V zákoně č. 84/1958 Sb., o územním plánování (celkem 18 paragrafů) byly zavedeny územní plány rajónů, územní plány sídlišť a zastavovací plány s tím, že „Výkonné orgány příslušných národních výborů projednají jednotlivá řešení územních plánů též s dotčenými organizacemi socialistického sektoru a seznámí vhodnou formou

ostatní organizace a občany se základními záměry a návrhy územních plánů. Při vypracování a schvalování územních plánů rajónů a sídlišť přihlédnou uvedené výkonné orgány k připomínkám organizací a občanů.“ Tento zákon uváděl jako jeden z úkolů územního plánování „dbát o vytvoření zdravého, krásného a pohodlného prostředí pro život a práci obyvatel, o zachování využití a rozmnožení hmotných a kulturních hodnot na řešeném území, jakož i o ochranu daného prostředí před nežádoucími zásahy, vlivy a důsledky hospodářské nebo jiné činnosti a o odstranění závad touto činností způsobených“.⁶⁾ Teprve stavební zákon č. 50/1976 Sb.,⁷⁾ umožnil podat námitku v případě přímé dotčenosti vlastnických nebo jiných práv k pozemkům či stavbám. V letech 1949 až 1989 možnost podnětu k soudnímu přezkumu územně plánovací dokumentace neexistovala. Územní plánování bylo podřízeno potřebám státu, který byl monopolním investorem změn v území prostřednictvím jím řízených socialistických organizací.⁸⁾ Pro potřeby budování především státních podniků a tzv. komplexní bytové výstavby („KBV“)⁹⁾ postačovalo cca 200 územních plánů vybraných obcí (stav v roce 1990), na takovémto

1) Období 1989 až 2009 je věnován text autora „SOUVISLOSTI ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÝCH ZEMÍ V LETECH 1989–2009“, Urbanismus a územní rozvoj, ročník XIII, číslo 5/2010. Jsou v něm uvedeny odstavce *Stav území do roku 1989, Co se po 20 letech v území změnilo, Příčiny proměn území, Změny v řízení územního rozvoje, Územní samospráva, Státní správa.*

2) Viz zákon č. 84/1958 o územním plánování, stavební zákon č. 50/1976 Sb., stavební zákon č. 183/2006 Sb.

3) Charte de Torremolinos – EUROPEAN REGIONAL/SPATIAL PLANNING CHARTER, CHARTE EUROPEENNE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, přijatá 25. 1. 1984, viz např. <https://rm.coe.int/16804895e4>, <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4728>.

4) Athénská charta – soubor zásad „moderního urbanismu“, přijatý na konferenci CIAM roku 1933, vydané Le Corbusierem roku 1943 v Paříži. Teoretický základ funkcionalistického urbanismu. <http://portal.uur.cz/pdf/athenska-charta-2003.pdf>. Aténská charta též uvádí: „93. Měřítka naléhavých úkolů rozvoje měst na jedné straně a bezmezně rozkouskované vlastnictví půdy na straně druhé jsou ve vzájemném rozporu. 94. Tento nebezpečný rozpor klade dnes jednu z nejdůležitějších otázek: Jak legálním způsobem ovládnout hospodaření s pozemky, nutnými pro harmonické vyrovnaní životních potřeb jednotlivce se společnými požadavky? 95. Zájem jednotlivce je nutno podřídit zájmům celku.“

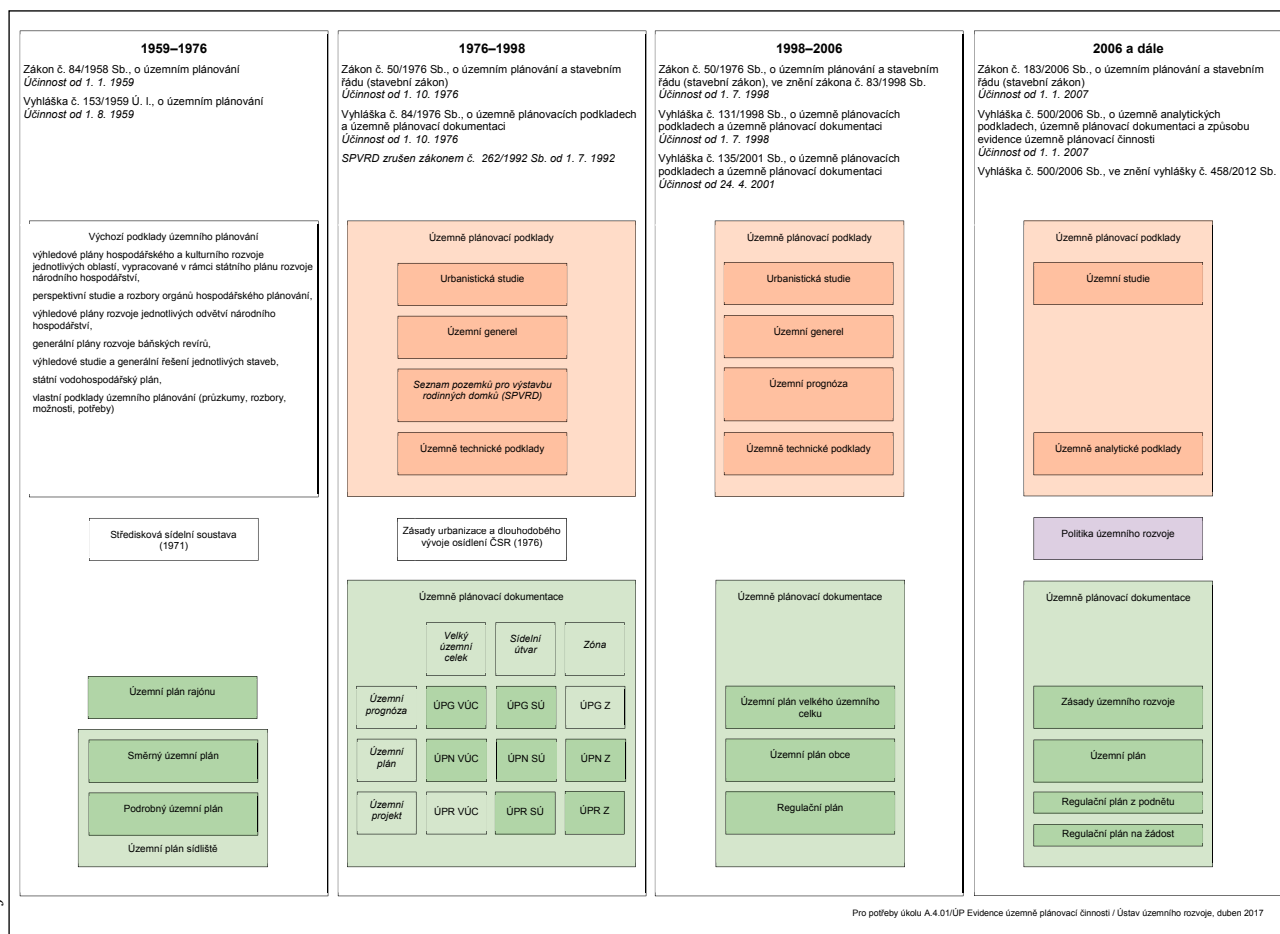
5) Viz zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí ze dne 19.12.1949.

6) Viz ust. § 2 Úkoly územního plánování, odst. 2 písm. b).

7) Viz stavební zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) č. 50/1976 Sb., ze dne 27. dubna 1976, 23 odst. 3 „Organizace a občané jsou oprávněni podat připomínky k návrhu územního plánu sídelního útvaru nebo zóny do 30 dnů ode dne oznámení. Organizace a občané, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům či stavbám (§ 139 odst. 1) jsou řešením územního plánu zóny přímo dotčena, mohou v téže lhůtě podat námitky. K námitkám podaným po uplynutí stanovené lhůty se nepřihlíží.“

8) Pojem socialistická organizace byl zaveden vládním nařízením č. 20/1955 Sb., o řízení ve věcech správních (správní řád). Ustanovení § 18 občanského zákoníku z roku 1964 je definovalo jako „státní, družstevní a společenské organizace, jakož i jiné organizace, jejichž činnost přispívá k rozvoji socialistických vztahů“. (https://iuridictum.pecina.cz/w/Socialistick%C3%A1I_organizace)

9) <http://www.panelaci.cz/stranka/slovnicek-pojmu> – Komplexní bytová a občanská výstavba (KBV) – představa státem řízené výstavby soběstačných sídelních celků, které měly být vybaveny podle počtu obyvatel obytných skupin, okrsků a obvodů. Od šedesátých let stanovovaly závazné ukazatele KBV druh a kapacitu základní a vyšší občanské vybavenosti, zpravidla soustředěné podle stanovené docházkové vzdálenosti do okrskových a obvodových středisek. Systém vybavenosti určovaly takzvané technicko-hospodářské ukazatele (THU), na jejichž rozpracování se podílel Výzkumný ústav výstavby a architektury. Realizace KBV trpěla špatnou koordinací projektů i realizací. Na dokončení občanské vybavenosti i chodníků se čekalo řadu let (text zkrácen). Viz „Panelstory aneb Jak se rodí sídliště“, český film z roku 1979 režisérky Věry Chytilové.



Graf 1

státním územním plánování se podílely jen Praha, krajská a okresní města. Potřebám totalitního státu víc vyhovovaly „neformální“ koncepce¹⁰⁾ příp. územně plánovací podklady (viz graf 1)¹²⁾. Možnosti veřejnosti nějak ovlivňovat budouvatelské úsilí státu a s ním spojené změny v území byly bezvýznamné, což bylo spolu s negativními dopady státních investic na životní prostředí také jedním z důvodů kritiky minulého režimu i zpochybnění územního plánování.

Účelem tohoto stručného připomenutí let 1949 až 1989 je upozornit na dvě podstatné skutečnosti – v totalitním státě bylo územní plánování definováno jako součást systému řízení rozvoje společnosti, prováděné v souladu se základními cíli a úkoly národohospodářských plánů.¹³⁾ Další sku-

tečností související s takovýmto územním plánováním bylo principiální popření soukromého vlastnictví nemovitostí.

1989–2019

Státní územní plánování bylo změněno na územní plánování, ve kterém mají zásadní úlohu územní samosprávy obcí a krajů.¹⁴⁾ Od 1. 7. 1992 získaly všechny obce právo schvalovat územní plány, od roku 2007 se ustálil soudní přezkum územně plánovací dokumentace.¹⁵⁾ Jestliže v roce 1995 bylo územně plánovací dokumentací obcí pokryto 19,1 % rozlohy území ČR, v roce 2017 to bylo více než 94 %, ¹⁶⁾ územní plán mělo 4 157 obcí z celkového počtu 6 258 obcí (67 %) – viz graf 2.

10) do 1. 7. 1992 platilo „Územní plány a územní projekty sídelních útvarů a zón schvalují okresní národní výbory, Národní výbor hlavního města Prahy, Národní výbor hlavního města Slovenské socialistické republiky Bratislavy, národní výbory měst Brna, Ostravy, Plzně a městské národní výbory v Košicích, Banské Bystrici, Českých Budějovicích, Hradci Králové a Ústí nad Labem.“

11) Viz např. KONCEPCE VÝVOJE OSÍDLENÍ A URBANIZACE 1970–2000 (Terplan, 1975).

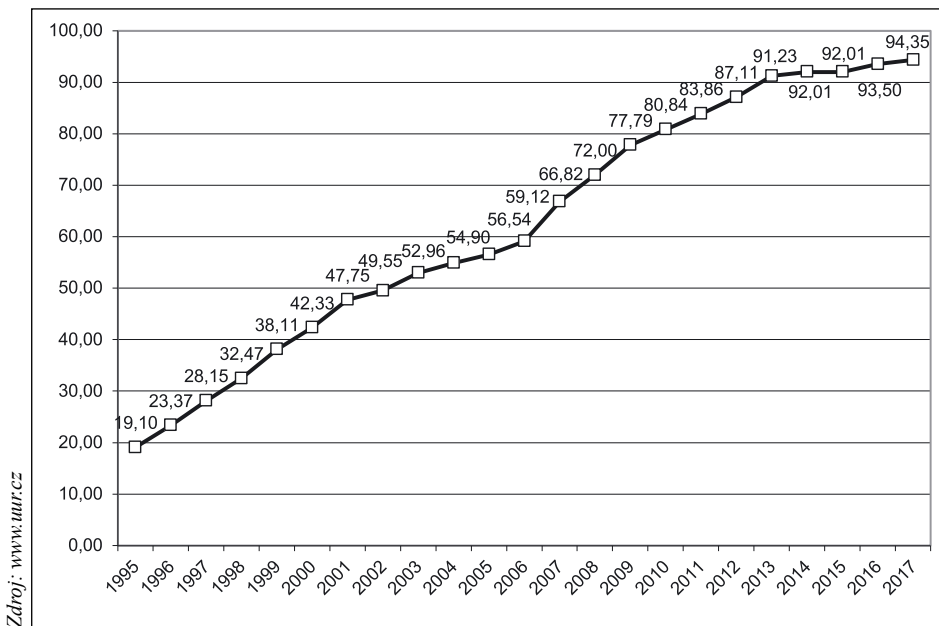
12) Podrobnější přehled viz <http://portal.uur.cz/pdf/01-vyvoj-upd-a-upp-2017-04-07.pdf>

13) Národohospodářské plány byly navrhovány Státním úřadem plánovacím, později Státní plánovací komisí, Ministerstvem plánování České socialistické republiky, Českou plánovací komisí. Zpracování různých druhů územních plánů zajišťoval Státní ústav pro rajonové plánování Terplan (1954–1967); Terplan s. p. (1967–1992); Terplan a. s. a Krajské projektové ústavy (Stavoprojekty), kromě nich existoval Studijní ústav pro typizaci, Výzkumný ústav výstavby a architektury.

14) od roku 2000 také kraje, první volby do krajských zastupitelstev proběhly v roce v listopadu roku 2000, činnost krajů byla zahájena 1. ledna 2001. Zdroj: https://moravskoslezsky.denik.cz/zpravy_region/pred-15-lety-vznikly-v-cr-nove-kraje-nejsou-novinkou-byly-tu-uz-ve-12-stoleti-20160313.html

15) Podrobněji viz text autora „Poznatky ze soudního přezkumu územně plánovací dokumentace“, bulletin Stavební právo 1/2017, Urbanismus a územní rozvoj UÚR 3/2017.

16) Viz Evidence územně plánovací činnosti v České republice, internetová prezentace – stav k 31. 12. 2017, Ústav územního rozvoje, <http://www.uur.cz/default.asp?ID=90>, též web MMR. Soustavně probíhá evidence územně plánovací činnosti od roku 1995.



Graf 2: Vývoj pokrytí území ČR platnou územně plánovací dokumentací obcí 1996 až 2017

Po 40 letech dochází k opětovnému respektování vlastnického práva, vzniká pozemkový trh se zájmy vlastníků o výstavbu na jejich pozemcích. Vymezení zastavitelných ploch se proto často mívá s požadavky dotčených orgánů a předcházející praxí územního plánování. Státem financovaná KBV je nahrazena soukromou výstavbou především rodinných domů, spojenou s poptávkou po levných stavebních pozemcích. V devadesátých letech se objevuje sarkastické označení „polní“ nebo také „restituční“ urbanismus (viz obrázek), obrázek ve kterém byla cena stavebních pozemků zatížena náklady jen na minimální veřejnou infrastrukturu (kanalizace, vodovod). Důsledkem byly případy, kdy se noví vlastníci rodinných domů domáhali na obcích výstavby přijatelných přístupových komunikací, veřejné dopravy, rozšíření kapacity stávající občanské vybavení, protože např. nestačila místa ve školských zařízeních. Možná zde má počátek hanlivý podtext slova developer. Přitom na činnosti, která reaguje na poptávku po stavebních pozemcích a nabízí je zájemcům,

není samo o sobě nic špatného. Otázkou spíše je, jaká jsou pro tuto činnost stanovena pravidla v právních předpisech, jaké konkrétní podmínky dokážou nastavit obce v územních plánech, zda jsou srozumitelné, jak je předvídatelné jejich uplatňování a jak jsou stabilní pro přípravu výstavby. Podnikání s pozemky klade nové požadavky na všechny, kteří pravidla v území navrhnou, stanovují i uplatňují. Pro projektanty územních plánů nastal nezvykle nový požadavek tato pravidla vyjádřit srozumitelně a zdůvodnit zvolené řešení s ohledem na možný zásah do vlastnických práv. Odkazy na obecné proklamace např. zájmy na harmonickém rozvoji a na kvalitním prostředí už nestačí. Na rozdíl od „bezkonflikt-

ního“ územního plánování let 1949–1989, kdy se nemuselo prakticky nic zdůvodňovat a ani se nic nepřezkoumávalo, má nyní velkou důležitost hledání kompromisů mezi zájmy vlastníků (prodat se ziskem své pozemky nebo mít z jejich držení nějaký prospěch), zájmy investorů výstavby (úsilí o zisk z této činnosti) a zodpovědnosti veřejné správy (obcí, krajů i státu), za neziskovou veřejnou infrastrukturu, která činí výstavbu v určitých místech atraktivní.

Územní plán se stal jedním z hlavních témat komunálních voleb, vyvstala otázka, kdo by měl dbát o zajištění nezbytné veřejné infrastruktury, jak pro ni chránit v územně plánovací dokumentaci vhodné pozemky, jak zajistit její výstavbu, kdo a jak by ji měl financovat, jak by měla být koordinována v širších souvislostech, nejen z hlediska obce, která novou výstavbu územním plánem umožnila. Ukazuje se, že problémem je např. vymezování ploch pro umístění zařízení občanského vybavení (pro zvýšení jeho kapacity), které slouží



Ilustrační foto

Zdroj: archiv autora

obyvatelům více obcí. Ilustruje to i poměrně nedávno vydaný územní plán nejmenovaného města, ležícího mimo rozvojovou oblast, s cca 5 000 obyvateli. V něm byly vymezeny zastavitelné plochy pro dalších +4 000 obyvatel, rozvoj kapacit nekomerčního občanského vybavení nebyl prakticky nijak řešen, postačil odkaz na občanské vybavení jiných obcí. Toto téma není řešitelné v územních plánech jednotlivých obcí, nezbytná je koordinace územního rozvoje, která leží na bedrech krajů, prostřednictvím zásad územního rozvoje, a krajských úřadů, které by měly vymáhat jejich dodržování.

Rozvoj spojený s rozšiřováním zástavby do krajiny vyvolává pozornost i tvrzení o enormním nárůstu zastavěného území v polistopadovém období, z tohoto hlediska je užitečné porovnání změn ve využití území v období let 1930–2011 (viz graf 3). Sluší se předpokládat, že výstavba posledních 30 let byla povolena v souladu s územně plánovací dokumentací, což znamená v souladu se stanovisky dotčených orgánů i s právními předpisy.

Veřejná infrastruktura a stavební rozvoj

Proměny území jsou předmětem politiky obcí, krajů i podnikatelské činnosti. Otázkou posledních 30 let není jenom vymezování zastavitelných ploch pro komerční účely, ale také ploch pro související veřejnou infrastrukturu, a její spolufinancování ze soukromých prostředků.¹⁷⁾ Obce nemají mnoho možností jak dosáhnout, aby investoři výstavby spolufinancovali veřejnou infrastrukturu, kterou je kvůli jejich záměrům nutné upravit nebo nově vybudovat. Nejčastěji je tento problém zmiňován v zázemí velkých měst, atraktivním pro výstavbu nejrůznějšího zaměření. Nejedná se jen o potřebu technické a dopravní veřejné infrastruktury ale také o poskytování veřejných služeb, které by bez finanční podpory veřejných rozpočtů nebyly poskytovány v potřebném rozsahu, místě a kvalitě, protože to nejsou v tržním prostředí komerčně poskytované služby.¹⁸⁾

V zemích se stabilním tržním prostředím, nepřerušeným drastickým omezením vlastnických práv, se využívá řada nástrojů pro dosažení spoluúčasti investora komerční vý-

stavby na adaptaci stávající nebo vybudování nové veřejné infrastruktury. Kromě u nás známého vyvlastnění jsou to např. nákup potřebných pozemků na základě smlouvy, pozemkové banky, předkupní právo nebo reparcelace (scelování pozemků), podrobněji viz KOMPENDIUM.¹⁹⁾

Výsledky snahy začlenit obdobné nástroje do českého územního plánování ilustrují následující příklady z přípravy stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Ta byla výrazně poznamenána zkušenostmi z let 1949 až 1989, díky kterým byl velmi citlivě vnímán jakýkoliv náznak možného omezení vlastnického práva.

Příklad návrhu na omezení vlastnického práva pro občanské vybavení zřizované ve veřejném zájmu; tento účel vyvlastnění v návrhu stavebního zákona byl podroben bouřlivé diskusi. Byl totiž spojován se státně socialistickou minulostí, a proto byl neúspěšný. Přitom v řadě zemí s tradičním tržním prostředím je tato možnost vyvlastnění nebo směnu pozemků akceptován, v některých zemích je přijatelným důvodem i pro řešení rozvoje bydlení.

Příklad plánovací smlouvy; tento pro naši tradici územního plánování nový institut byl zákonodárci omezen pouze na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, teprve později doplněnou o veřejná prostranství. V legislativním procesu byla odmítnuta skutečnost, že záměry na bytovou výstavbu mají téměř vždy dopad i na občanské vybavení nekomerční povahy, např. školství, za které odpovídá veřejná správa. Výsledek – obce nemají potřebnou právní oporu pro jednání s investory o jejich spoluúčasti na potřebném občanském vybavení. Náklady na zvýšení jeho kapacity z důvodů nové výstavby tak jsou hrazeny z prostředků veřejné správy, což znamená s finanční spoluúčastí všech plátců daní; za těchto podmínek je pochopitelné, jestliže obec odmítne další vymezování zastavitelných ploch v územním plánu;

Příklad dohody o parcelaci; v zákoně o pozemkových úpravách²⁰⁾ je požadován souhlas vlastníků 60 % výměry pozemků v ploše navrhovaných pozemkových úprav. V návrhu nynějšího stavebního zákona byl obdobný princip použit pro plochy, jejichž využití mělo být podmíněno dohodou

Rok	Zastavěná plocha (ha)	Nárůst % k roku 1930	Nárůst ve 20letém cyklu	Obce s ÚP
1930	74 682	výchozí stav – 100%	100%	
1950	+11 172 = 85 854	115 % (+15%)	115%	
1970	+26 710 = 112 564	151 % (+36%)	131%	
1991	+14 072 = 126 636	170 % (+19%)	113%	cca 200
2011	+ 5 055 = 131 691	176 % (+6%)	104%	4157

Graf 3: Nárůst zastavěných ploch na území nynější ČR – údaje z veřejně dostupných zdrojů

17) Viz „ŘÍDICÍ ZÁSADY UDRŽITELNÉHO ÚZEMNÍHO ROZVOJE NA EVROPSKÉM KONTINENTU“ CEMAT 2000: „(23) Soukromé investice patří k hybným silám sociálního a tedy i územního rozvoje. Jeden z nejdůležitějších úkolů politiky územního plánování je poskytnout soukromým investorům, v souladu s cíli politiky územního plánování, perspektivní výhledy rozvoje a jistoty územního plánování. Společně s příslušnými odvětvovými politikami by měla politika územního rozvoje přispívat též ke zvyšování atraktivity obcí a regionů pro soukromé investory na regionální i místní úrovni a to způsobem, který je v souladu s veřejnými zájmy.“, <http://www.uur.cz/images/publikace/infomat/nabidka/2000/CEMAT-ridici-principy.pdf>

18) Viz SDĚLENÍ EVROPSKÉ KOMISE: RÁMEC KVALITY PRO SLUŽBY OBECNÉHO ZÁJMU V EVROPĚ – KOM (2011) 900, 20. 12. 2011. Jedná se o služby obecního zájmu, závazek veřejné služby.

19) Viz KOMPENDIUM EVROPSKÉ UNIE O SYSTÉMECH, POLITIKÁCH A ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ. Kompendium poskytuje ilustrativní přehled mechanismů a postupů pro dosažení cílů rozvoje území uvádí, viz kap. D, str. 89–93. <https://www.uur.cz/default.asp?ID=952>.

20) Zákon č. 139/2002 Sb., ust. § 11 odst. 4, požadován je souhlas vlastníků 60 % výměry pozemků v ploše navrhovaných pozemkových úprav.

o parcelaci s tím, že byla stanovena podmínka souhlasu vlastníků 90 % výměry pozemků v ploše. To zákonodárci odmítli s požadavkem souhlasu vlastníků všech dotčených pozemků. Tato právní úprava tak tak z dohody o parcelaci prakticky udělala stavební uzávěru a ne nástroj, který by napomáhal využití území vhodného pro zástavbu;

Příklad regulačního plánu na žádost; jedná se o možnost podmínit v územním plánu využití plochy vydáním regulačního plánu na žádost (obdoba v Německu používaného dokumentu bebauungsplan), který obci umožňuje stanovit podrobné podmínky pro novou zástavbu, navíc povinně spojené s plánovací smlouvou. Tento regulační plán obce téměř nevyužívají, možná pro jeho neobvyklost v dosavadním českém územním plánování nebo že je vnímán jako administrativně příliš náročný.

Nezastavěné území

Ve srovnání s trvalým zájmem investovat soukromé prostředky do výstavby a proto se snažit o vymezení zastavitelných ploch v územním plánu, chybí motivace soukromých vlastníků usilovat o řešení problémů krajiny (nezastavěného území) v územně plánovací dokumentaci a zájem investovat do zlepšení jejího stavu. V krajině jsou totiž stále patrné důsledky 40 let socialistické kolektivizace zemědělství a venkova, spojené s investicemi do úprav zemědělské krajiny v zájmu zvyšování produktivity socialistického zemědělství. Čím dál víc je přítom diskutovaná potřeba zvyšovat odolnost krajiny vůči extrémním projevům počasí, např. vůči nedostatku vody nebo vůči povodním (vodní erozi). Není reálné, že by toto nechtěné dědictví státních zásahů napravili ze svých prostředků ti, kteří v krajině nyní hospodaří, resortní přístup k problémům krajiny se doposud neosvědčil. Komplexní řešení problémů krajiny v územním plánování zůstává často pouze záměrem.

Závěrem

Území nynější České republiky výrazně poznamenalo 40let direktivně řízeného „budování lepších zítřků“, které se odrazilo i v územním plánování. Po roce 1989 následovaly vznik demokratického právního řádu, restituce soukromých majetků, obnovení tržního prostředí v nakládání s pozemky, pro které územnímu plánování chyběly potřebné nástroje i zkušenosti se soukromými investory.²¹⁾

Po uplynulých 30 letech se ukazuje, že územní plánování by se nemělo redukovat na vymezení nových zastavitelných ploch např. proto, aby na nich s co nejmenšími náklady prosperovalo stavebnictví, nebo na vymezení koridorů pro dopravní stavby, aby se co nejnázem a nejlevněji postavili. Takto zjednodušené územní plánování by nebylo čím obhajovat, protože by šlo jednodušeji nahradit kombinací různých oborových plánování, jakými jsou například urbanismus, krajinné plánování nebo dopravní plánování. Smyslem existence a zachování komplexně chápaného územního plánování je koordinace proměn území v nejširším slova smyslu, nejen různých zájmů konkurenčních investorů, ale i koordinace (někdy protichůdných) resortních veřejných zájmů, také koordinace sdílené zodpovědnosti obcí, krajů i státu za veřejnou infrastrukturu, kterou není možné redukovat jen na silnice a technické sítě. Koordinace rozvoje obcí je nezbytná součástí krajské i národní územně plánovací činnosti, přestože je náročná a proto se zdá, že se jí např. v zásadách územního rozvoje a při jejich uplatňování příliš nedaří.

Ing. arch. Martin Tunka, CSc.

ENGLISH ABSTRACT

Spatial development in the last thirty years, by Martin Tunka

From within the broader context of seven decades of spatial development, this article is focused on several important issues of territorial transformation over the last thirty years. We have lived in a parliamentary democracy and market economy since 1989, following a period of 40 years of state-controlled progress towards what was called an "illustrious future". It is the municipalities and property owners for whom the opportunities and conditions for influencing territorial transformation have changed most significantly. An important question is how, and even whether, territorial transformation should be restricted or encouraged and whether it should have objectives in terms of the common good. This question must be answered by professionals, politicians and (as voters) the public. Matters of protection and development of territorial values have been anchored in Czech legislation as objectives of spatial planning since 1958. They are also mentioned by the 1984 European Charter on Spatial Planning. The question of the lawful control of management of plots necessary for a harmonious balance between individual and common needs was raised as early as 1933, when the Charter of Athens was published. However, the meaning of harmonious balance and the way to achieve it is subject to changing opinions, which depend on traditions as well as regimes.

21) **The business of business is business** – citát přisuzovaný Miltonu Freedmanovi, viz např. <https://www.expertbase.org/a168-what-is-the-business-of-business>