



Arnika – Centrum pro podporu občanů

Dělnická 13, 170 00 Praha 7

e-mail: cepo@arnika.org

www.arnika.org/cepo

tel./fax: 222 781 471, GSM: 774 406 825



Magistrát hlavního města Prahy

Odbor územního plánu

Jungmannova 29/34

111 21 Praha 1

Praha 25. 7. 2018

Připomínky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Na základě oznámení společného jednání a veřejného vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu), které bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou, tímto podáváme v zákonné lhůtě 30 dní své připomínky k tomuto návrhu

Předem děkujeme za zohlednění a vypořádání našich připomínek.

S pozdravem za Arniku – Centrum pro podporu občanů

.....

Martin Skalský

Příloha:

Připomínky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Příloha: Připomínky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Pozn.: Připomínky se týkají celého území hl. m. Praha, pokud není uvedeno u konkrétní připomínky jinak.

1) Metropolitní plán vymezuje příliš mnoho nových zastavitelných ploch na úkor zeleně

Připomínka: Metropolitní plán vymezuje řadu ploch, které jsou v současném územním plánu zahrnuty do území nezastavitelného jako plochy nebo lokality zastavitelné. Požadujeme, aby byly stávající plochy (zejm. plochy zeleně) nadále chráněny jako nezastavitelné plochy v zastavěném území.

Odůvodnění:

Metropolitní plán přistoupil k novému způsobu práce se zastavitelnými plochami. Metropolitní plán stanovuje hranici zastavitelného území, čímž dělí území Prahy na území zastavitelné a nezastavitelné, jiným způsobem než dosavadní územní plán. Zahrnuje do zastavitelného území většinu dnešních ploch zeleně a stanoví, že nadále mají být zastavitelné.

Metropolitní plán v čl. 2 uvádí: „Metropolitní plán v zastavitelném území definuje potenciál města pro rozvoj zástavby a jeho celkové kompoziční uspořádání. V nezastavitelném území směřuje k postupnému zlepšování ekologické stability krajiny.“ Z toho je zřejmé, že prioritou je v zastavitelném území výstavba.

Považujeme práci se zastavitelným, zastavěným a nezastavěným územím v Metropolitním plánu za chybnou a požadujeme, aby tato chyba byla napravena kompletním přepracováním textové i grafické části návrhu Metropolitního plánu.

Tento požadavek zdůvodňujeme následovně:

Rozpor se zadáním

Máme za to, že návrh Metropolitního plánu se způsobem vymezení zastavitelných a nezastavitelných území odklonil od schváleného zadání. (II. A. 1: Metropolitní plán jasně a jednoznačně definuje základní členění území a z hlediska požadavků na uspořádání a využití

území rozdělí plochy do odlišných kategorií: území zastavěného, ploch zastavitelných, území nezastavěného a ploch nezastavitelných (podrobně viz II. A. 2. 1.).

Dále se návrh odchyľuje od bodu II. A. 1. 2. 1. Zadání (Základní charakteristiky lokalit): Podle charakteru a polohy v území, podle zastavitelnosti: části lokalit (popřípadě lokality) nezastavitelné v zastavěném území, které budou vzhledem k existenci přírodně a krajinně hodnotných (přírodě blízkých) **území i v zastavěném území definovány jako „nezastavitelné“ a popsány obdobně jako lokality nezastavitelné v nezastavěném území.**

Dále se návrh odchyľuje od tohoto bodu II. A. 4.: V intenzivně urbanizované krajině města **budou obecně za nezastavitelné považovány zejména plochy parků a historických zahrad, lesů** (lesy budou vymezeny dle zákona č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů), zvláště chráněných území přírody, evropsky významných lokalit, významných krajinných prvků a biocenter a biokoridorů ÚSES. Ve výjimečných, a zvláště odůvodněných případech bude možné do těchto ploch umístit záměry na realizaci staveb pro účely vyjmenované v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Parky nemusí být zastavitelné

Nesouhlasíme s tím, že by parky musely být jako veřejná prostranství součástí zastavitelného území. § 14 zákona o hl. m. Praze (č. 131/2000 Sb.) říká, že 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. Je pravda, že § 58 odst. 2 stavebního zákona říká, že o zastavěném území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- d) ostatní **veřejná prostranství**,

e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

Je však nutné **rozlišovat mezi zastavitelným a zastavěným územím** jako návrhem a stavem. Současně je třeba rozlišovat mezi **zastavěným, zastavitelným a nezastavěným územím, tak, jak to požaduje stavební zákon (předpis nadřazený Pražským stavebním předpisům)**.

Stavební zákon definuje **zastavěné území** v § 2 odst. 1 písm. D) takto: „Zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona.“ Dále definuje **zastavitelnou plochu** v 2 odst. 1 písm. j) takto: „Plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.“. A konečně **nezastavěné území** definuje jako: „nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy“ (§ 2 odst. 1 písm. f).

Úkolem územního plánu je vymezit zastavěné a nezastavěné území a zastavitelné plochy (nově určené k zastavění), které navazují na stávající zastavěné území. Územní plán nesmí používat pojem nezastavitelné území pro území nezastavěné, protože tím omezuje možnost vymezení nezastavitelných ploch zeleně v rámci zastavěného území. To, že je třeba tyto pozemky dostatečně chránit vyplývá i z § 2 odst. 1 písm. e) bod 1., podle kterého je nezastavitelným pozemkem v obci bez územního plánu pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání (s odkazem na definici veřejných prostranství v § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, resp. § 14 zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze). Je tedy absurdní, aby v obci, která má územní plán, byly pozemky zeleně chráněny méně než v obci bez územního plánu.

I kdybychom ale vyšli jen z Pražských stavebních předpisů, je zřejmé, že Metropolitní plán obsahuje zásadní chybu ve vymezení zeleně jako zastavitelných ploch. Konkrétně jde o § 3 PSP, kde se mj. uvádí, že nezastavitelné území tvoří **plochy nezastavitelné v nezastavěném území** (nejasně – v nezastavěném území není třeba vymezovat nezastavitelné pozemky, z definice nezastavěného území ve stavebním zákoně jasně vyplývá, že nezastavěné území je to území obce, které je mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) a **plochy nezastavitelné v zastavěném území**. Pojem nezastavitelné území by měl zahrnovat jenom plochy nezastavitelné v zastavěném území. Pražské stavební předpisy člení území podle zastavěnosti a zastavitelnosti následovně:

- 1) Území se podle stávajícího využití v návaznosti na § 2 odst. 1 písm. d) a f) stavebního zákona člení na zastavěné území a nezastavěné území. Hranice mezi nimi je vymezena čarou zastavěného území.
- 2) Území se podle navrhovaného využití v návaznosti na § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona člení na zastavitelné území a nezastavitelné území. Hranice mezi nimi je vymezena čarou zastavitelného území.
- 3) Území se dále člení na plochy, přičemž:
 - a. zastavitelné území tvoří plochy zastavitelné v zastavěném území a plochy zastavitelné v dosud nezastavěném území,
 - b. **nezastavitelné území**, tvoří plochy nezastavitelné v nezastavěném území a **plochy nezastavitelné v zastavěném území**.

V odůvodnění se uvádí: **Pro případy, ve kterých je na rozdíl od rozvoje výstavby naopak vhodné místně redukovat zastavěné území**, umožňuje předpis **stanovit nezastavitelné plochy v dosud zastavěném území**. Děje se tak formou aktivního určení režimu jako při vymezování zastavitelných ploch. Jde o plochy návrhové, které se vymezují v územně plánovací dokumentaci zrcadlově jako zastavitelné plochy v dosud nezastavěném území. Zastavitelné plochy se vymezují na plochách nezastavěného území jako plochy rozvoje města. Ve stejném principu bude možné navrhnout nezastavitelné plochy v území zastavěném jako rozvojové plochy nestavebního charakteru (např. lesopark), a to zejména v případech, kdy jde o korekci vyjádření zastavěnosti podle skutečného stavu území, která vznikla zákonem předepsaným formálním postupem vymezení v případech, které jdou přímo proti smyslu vymezení zastavěného území (konkrétní příklady níže).

Předpis (PSP, pozn. aut.) používá pojmy „území“, „plocha“ a „pozemek“ shodně jako stavební zákon a rozlišuje je podle míry podrobnosti od hrubého po jemné rozlišení popisu abstrahované skutečnosti. **Doplněním nezastavitelné plochy v dosud zastavěném území vzniká ucelený systém, ve kterém je ve výchozím stavu území členěno na zastavěné a nezastavěné. Následně návrhem zastavitelných a nezastavitelných ploch v územním plánu** podle jejich umístění dojde k rozčlenění na území zastavitelné a nezastavitelné. Území se dále člení na plochy, přičemž zastavitelné území tvoří plochy zastavitelné v zastavěném území a plochy zastavitelné v dosud

nezastavěném území a nezastavitelné území tvoří plochy nezastavitelné v nezastavěném území a plochy nezastavitelné v dosud zastavěném území. Hranice zastavitelného a nezastavitelného území je vymezena čarou zastavitelného území.

Je tedy zjevné, že i v zastavěném území mohou být, stejně jako dosud, samozřejmě, plochy nezastavitelné v zastavěném území, tedy především zeleň.

Pokud Metropolitní plán vymezení lokalitu, která doposud patří mezi území nezastavitelná (jedná se zejm. o funkční vymezení zeleň městská a krajinná a zahrádky a zahrádkové osady) jako lokalitu zastavitelnou a v jejím rámci pak dosud nezastavitelné plochy jako plochy zastavitelné, (tj. plochy určené k zastavění podle stavebního zákona, předpisu nadřazeného Pražským stavebním předpisům), bude se s ní jako se zastavitelnou nakládáno.

Není ani podstatné, že v rámci zastavitelné plochy vymezení Metropolitní plán nestavební bloky. Nestavební bloky jsou jakousi obdobou funkčního využití území. Neříkají nic o zastavitelnosti jako základní vlastnosti plochy. Regulace, které stanoví Metropolitní plán, mohou být velmi snadno a velmi rychle změněny prostřednictvím jednoduché změny územního plánu bez dalších podmínek – pořízení změny nemůže Metropolitní plán nijak ovlivnit. Po novele stavebního zákona se navíc změny budou pořizovat v tzv. zrychleném režimu, bez zadání a bez společného jednání, tj. s mnohem menší kontrolou veřejnosti. Regulace nestavebním blokem může být dokonce změněna nepřímo prostřednictvím novelizace nařízení Rady hl. m. Prahy – Pražských stavebních předpisů.

Pokud by naopak zůstala (minimálně vybraná) zeleň chráněna jako nezastavitelná plocha v zastavěném území, nebyla by změna směřující k zástavbě pozemků natolik snadná. U změn územního plánu spočívající ve vymezení nových zastavitelných ploch v území nezastavitelném je totiž třeba v souladu s § 55 odst. 4 stavebního zákona prokázat, že je vymezení nových zastavitelných ploch zapotřebí.

Povinnost odůvodnit, proč jsou v územním plánu vymezeny nové zastavitelné plochy, dopadá i na pořízení nového územního plánu (zejm. dle § 18 a 19 stavebního zákona). Metropolitní plán ale nijak přesvědčivě nezdůvodňuje navrhované řešení. Tento požadavek potvrzuje i judikatura, zmiňme např. tento rozsudek: „I v případě nového územního plánu se uplatní § 18 odst. 4 stavebního zákona, který definuje cíle a úkoly územního plánování. Podle tohoto ustanovení

územní plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Uvedené ustanovení nelze chápat tak, že by úplně zapovídalo obci vymezit na svém území nové zastavitelné plochy. Vymezení těchto ploch však musí být odůvodněno zejména s ohledem na potenciál rozvoje území a využití stávajícího zastavěného území, přičemž obligatorní součástí odůvodnění územního plánu je vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [§ 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona].“ (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. srpna 2017, č. j. 6 As 67/2017-38).

Proti vymezení nových zastavitelných ploch hovoří také § 102 stavebního zákona. Změnit plochu jednou vymezenou jako zastavitelná zpět na nezastavitelnou je totiž proces nejen složitý, ale navíc by pro Prahu znamenal úhradu nákladů vlastníkům (viz § 102 stavebního zákona). Teprve po pěti letech od schválení Metropolitního plánu by Praha mohla změnit územní plán bez rizika sankcí. Do té doby by samozřejmě mohlo dojít k pokusům o změnu územního plánu a k pokusům o zrušení regulativů, které mají území chránit, soudní cestou jako příliš omezujících vlastnické právo u pozemků k zastavitelné ploše, která má být určena k zastavění trvalými stavbami.

V území totiž nejsou jen soukromé ekonomické zájmy a žádný vlastník nemá nárok na to, aby jeho pozemek byl určen k zastavění. Naopak – zájmy na ochraně přírody a krajiny nebo volné zemědělské půdy mohou být silnými společenskými zájmy, které je třeba prosadit a chránit. Proto platí, že „i když se může lokalita jevit jako vhodná pro zastavění, neznamená to, že tato 'vhodnost' bez dalšího znamená nutnost změny funkčního využití. Není úkolem územního plánu vymezit všechny plochy v území jako zastavitelné. Vymezením všech zastavitelných ploch by byly potlačeny další funkce v území. Základním předpokladem pro zvolení míry podrobnosti nepochybně může být velikost území, které má být územním plánem regulováno.“ (Rozsudek NSS ze dne 26. května 2010, sp. zn. 8 Ao 1/2007.)

Shrnutí

Neexistuje tedy žádný důvod, proč stávající plochy zeleně (dnes součást nezastavěného území) vymezovat jako plochy zastavitelné. Proti celému způsobu vymezení nových zastavitelných lokalit tam, kde je dnes nezastavitelná zeleň navíc mluví neurčitost a nejasnost stávajícího návrhu

Metropolitního plánu a naprostý nedostatek regulativů. Tato situace neposkytuje žádné záruky, že dotčené lokality skutečně nebudou v budoucnu zastavěny trvalými stavbami.

Metropolitní plán ve výsledku chrání pražskou zeleň méně, než je chráněna v obcích, které žádný územní plán nemají. V těch jsou totiž parky nezastavitelné ze zákona (§ 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona). Z toho je zřejmé, jak zásadní mají pro kvalitu života ve městě význam. Proti celému způsobu vymezení nových zastavitelných lokalit tam, kde je dnes nezastavitelná zeleň navíc mluví neurčitost a nejasnost stávajícího návrhu Metropolitního plánu a naprostý nedostatek regulativů. Tato situace neposkytuje žádné záruky, že dotčené lokality skutečně nebudou v budoucnu zastavěny trvalými stavbami.

Je zjevné, že tento způsob vymezení zastavitelného území je nejen nesprávný, ale dokonce v rozporu se zájmy Prahy a jejích obyvatel, a měl by být opuštěn. Považujeme takový způsob vymezení zastavitelných ploch za rozporný s dosavadní judikaturou správních soudů. **Vzhledem k tomu je reálnou hrozbou, že v důsledku takového vymezení zastavitelných ploch bude Metropolitní plán jako celek zrušen soudem.**

2) Chybějící ochrana veřejného vybavení

Přípomínka: Požadujeme, aby v Metropolitním plánu byly řádně vymezeny a chráněny stávající plochy pro veřejnou vybavenost, zejm. pro občanskou vybavenost. Požadujeme, aby Metropolitní plán vyhodnotil, zda jsou zapotřebí jiné plochy veřejné vybavenosti, a pokud ano, aby je vymezil. Požadujeme, aby řešení veřejné vybavenosti v Metropolitním plánu bylo řádně zdůvodněno. Požadujeme, aby Metropolitní plán využil nástroj etapizace.

Odůvodnění:

1) Obecné připomínky:

Metropolitní plán v části vymezení veřejné vybavenosti nerespektuje ani cíle a úkoly územního plánování, ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy, ani svoje zadání.

Zásady územního rozvoje stanoví v části 2. jako úkol pro podrobnější územně plánovací dokumentaci následující: vytvořit a chránit přiměřené rezervní plochy pro potřebnou budoucí občanskou, dopravní a technickou infrastrukturu a pro zeleň a rekreaci s přihlédnutím k významu

a charakteru lokality. To návrh Metropolitního plánu nesplnil, protože nevymezil téměř žádné plochy pro občanskou vybavenost, resp. veřejnou vybavenost.

Zadání Metropolitního plánu staví vztahu k veřejné vybavenosti následující:

- Metropolitní plán bude chápán jako aktivní a iniciační nástroj utváření území zejména při rozvoji prostorového uspořádání města. **Bude vytvářet zejména vhodný rámec pro rozhodování a bude pracovat s aktivní podporou město rozvíjejících a obohacujících investičních počínů, specificky takových, které posílí charakter města a doplní deficitní občanskou vybavenost.**
- Metropolitní plán bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství, na která bude navázáno odpovídající zastoupení občanské vybavenosti.
- V části II. A. 1. 3. Se mj. uvádí:
 - o Metropolitní plán **navrhne možná řešení (třeba i dílčí) zásadních problémů** – deficitů, které se nakumulovaly zejména v posledních desetiletích jako důsledek největšího plošného rozrůstání města v jeho historii, rychle se proměňujícího způsobu života ve městě a postupné proměny složení jeho obyvatel. Zadání sem řadí. Mj. obtíže při zajišťování některých ploch pro
 - o část veřejné vybavenosti
- V části II. A. 3. 3. Občanská vybavenost se uvádí: **Občanská vybavenost jako síť služeb bude navržena v rozsahu odpovídajícím navrhovanému rozvoji Prahy a vytvářejícím územní podmínky pro postupné zkvalitňování, doplňování a rozšiřování občanské vybavenosti nadmístního (celorepublikového, regionálního, celoměstského) i lokálního významu, a to zejména v oblasti školství, sociálních a zdravotních služeb, vědy a výzkumu, kultury, rekreace (sport, různé formy pobytové i nepobytové rekreace a dalších volnočasových aktivit). Vzhledem k tomu, že kvalita a dostupnost občanské vybavenosti nedílně souvisí s kvalitou života, bude jejímu rozmístění v území věnována odpovídající pozornost.**
- Územní rezervy budou na základě prověření vymezeny zejména pro občanskou vybavenost a veřejná prostranství a plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury, ve kterých bude nezbytné předchozí prověření podmínek jejich budoucího užívání. Z ÚAP hl. m. Prahy vyplývá nutnost řešení nedostatku územních rezerv zejména pro plochy veřejné infrastruktury v oblasti občanské vybavenosti.

o Metropolitní plán tento požadavek nesplnil. Regulace, resp. neregulace veřejné

vybavenosti v Metropolitním plánu negarantuje plochy pro veřejnou infrastrukturu. Metropolitní plán neumožňuje předem rozpoznat, jaká funkce v dané lokalitě vznikne a jaká kapacita veřejné vybavenosti je tedy pro dané území potřebná. Metropolitní plán umožňuje vznik monofunkčních ploch obytných nebo monofunkčních ploch administrativy, které generují zcela jinou potřebu veřejné vybavenosti.

- Veřejně prospěšné stavby (VPS) budou v územním plánu vymezeny v rozsahu nezbytném pro realizaci navrženého rozvoje hl. m. Prahy, jeho urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury, a to pro stavby veřejné infrastruktury (dopravní, technické, **občanské vybavenosti** a veřejných prostranství) a stavby k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.
 - o Metropolitní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby pro občanskou vybavenost.

Město se těmito nevratnými kroky vzdává práva a povinnosti na rozhodování o strategicky důležitých územích, jejich systémové propojenosti, vybavenosti (parky, veřejná prostranství, občanská vybavenost) a budoucímu rozvoji. Metropolitní plán v aktuální podobě neumožňuje dostatečné koncepční řešení města. Rozvojová území atraktivní pro investory budou nerovnoměrně zastavována bez povinnosti je doplnit o prvky občanské vybavenosti (polikliniky, školy, dětská hřiště apod.) a vybavení veřejného prostranství.

Strategický plán požaduje, aby byly vytipovány vhodné plochy a objekty pro investice ve veřejném zájmu zejména v transformačních územích za použití malého objemu vlastního kapitálu města doplněného podstatně větším objemem cizího kapitálu na financování investice.

2) **Konkrétní připomínky:**

a) **Rozvojové a transformační lokality**

Za problematické považujeme příliš vágní vymezení umístování veřejné vybavenosti prostřednictvím tzv. **bodu (grafický regulativ)** nebo **procentem (parametrická regulace)**. Umístování veřejné vybavenosti pomocí bodu se dle MPP užívá v případě, kdy přesné umístění a plošné vymezení pro veřejné vybavení nelze důvodně konkrétně předvídat, ale lze jej lokalizovat v omezené části území (ploše), je stanoveno bodem. Bod je vždy nositelem informace o

minimální požadované rozloze a o rozsahu oblasti v jeho okolí, ve které musí být umístěn. Prakticky to znamená, že v určité vzdálenosti od bodu vznikne konkrétní veřejná vybavenost. Parametrické vymezení veřejné vybavenosti procentem je další možností. Ta se má používat v transformačních a rozvojových plochách. Tento způsob neurčuje, kde přesně má stavba vybavenosti být umístěna (na kterých plochách či pozemcích), ale říká, jaká minimální plocha v rámci kupř. transformační plochy má být pro vybavenost vyčleněna. Pro stavební úřady bude, podle našeho názoru, toto pravidlo v praxi obtížně uplatnitelné, protože územní plán v této části nesplňuje požadavky na srozumitelnost a jednoznačnost. Hlavním účelem plánu přitom je vytvořit kvalitní podklad pro rozhodování.

Zdůrazňujeme, že způsob regulace veřejné vybavenosti povede v rozvojových a transformačních územích k soutěži o co nejrychlejší vytěžení území a k uplatnění principu „*kdo dřív přijde, ten dřív mele*“. Pokud totiž není určeno, na kterých konkrétních pozemcích má být umístěna veřejná vybavenost a není stanoveno, jak přesně se o ni mají jednotliví vlastníci dělit, hrozí, že ti, kdo využijí území dříve, neponesou na svých bedrech povinnost budovat veřejnou vybavenost (v situaci, kdy se řádně nevyužívají regulační plány ani plánovací smlouvy). Pokud pak na toho, kdo využije své pozemky jako poslední zbude nepřiměřený díl veřejné vybavenosti, je to jistě nežádoucí situace, které může vést k nepřiměřenému omezení vlastnického práva jednotlivých subjektů.

K tomuto lze citovat i ze zprávy odborné (oponentní) skupiny - „*Objemová regulace, regulace navrhovaného občanského vybavení a v některých situacích i veřejných prostranství (vyjádřené koeficientem nebo procentuálním podílem) je vztažena k širší územní jednotce (blok nebo lokalita) - to znamená, že není zřejmé, kolik z možného objemu, požadovaného množství občanského vybavení, veřejných prostranství, parků apod. připadá na konkrétní pozemek a stavební záměr. Jak a zda vůbec budou regulace vztažené k větší ploše rozpočítány pro jednotlivé stavební záměry, je ponecháno na rozhodnutí stavebního úřadu, který je vázán čl. 149 textové části Metropolitního plánu. Obecně použití parametrické regulace v územně plánovací dokumentaci není v rozporu s právními předpisy. Pokud však má být parametrická regulace vymahatelná, musí být stanovena dostatečně určitě a srozumitelně. S ohledem na to je nutné, aby ustanovení článku 120 a násl. stanovila jednoznačný způsob (tj. zejména posloupnost a míru) povinné distribuce parametrické regulace mezi jednotlivé stavebníky (záměry) tak, aby rovněž*

tento způsob regulace byl aplikovatelný v podobě podmínky rozhodování v území, a to zejména ve vztahu k umístování staveb. Současně musí pravidla stanovená pro parametrickou regulaci zajišťovat její proporcionální distribuci v území, tj. zejména podle míry a významu stavební aktivity jednotlivých stavebníků.“

Pracovní skupina tedy doporučuje, aby byly v rozvojových a transformačních plochách vymezeny konkrétní plochy veřejné vybavenosti.

b) Stabilizované lokality

Dalším problémem je **nechránění stávajících ploch veřejné vybavenosti ve stabilizovaném území**. Zcela nedůvodné je očekávání, že bude veřejná vybavenost bez přesných regulí fungovat a že ji budou investoři a developéři respektovat nebo dokonce rozšiřovat. Naopak – ze zkušeností je nutné konstatovat, že veřejná vybavenost musí být vymezena plochou, nikoli bodem (který jakousi méně přesnou obdobou plovoucích značek ve stávajícím územním plánu). Je nutné, aby návrh Metropolitního plánu i ve stabilizovaných územích vymezil plochy pro veřejnou vybavenost.

Označení stávající veřejné vybavenosti je z hlediska ochrany ploch vybavenosti zcela nedostačující.

c) Umístování i jiných staveb než veřejné vybavenosti v lokalitách veřejné vybavenosti

Podle čl. 145 odst. 2 návrhu platí následující pravidlo: „V **lokalitách** veřejné vybavenosti je přípustné umísťovat zejména budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu včetně souvisejících staveb, veřejných prostranství a související technické a dopravní infrastruktury. **Další budovy a jiné stavby lze umístit za podmínky, že neomezují využití plochy pro konkrétní veřejnou vybavenost.“**

Obdobně čl. 146 odst. 1: „V plochách veřejné vybavenosti je přípustné umísťovat zejména budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu včetně souvisejících staveb, veřejných prostranství a související technické a dopravní infrastruktury. **Další budovy a jiné stavby lze umístit za podmínky, že neomezují využití plochy pro konkrétní veřejnou vybavenost.“**

Požadujeme, aby v lokalitách (areál občanské vybavenosti) a plochách veřejné vybavenosti nebyly jiné stavby vůbec umožněny bez stanovení přesných pravidel pro jejich umístování. V případě, že by byla tato ustanovení v Metropolitním plánu ponechána, znamenalo by to přesun rozhodování na úřady a vše by záviselo čistě na správním uvážení v konkrétním řízení.

d) Parametry pro komerční vybavenost

Návrh Metropolitního plánu neobsahuje dostatečné parametry pro umístování komerční vybavenosti (tj. obchodních center). Metropolitní plán musí nastavit jasná pravidla pro umístování významných obchodních center vzhledem k jejich dopadu na fungování malých obchodů v okolí těchto obchodních center.

e) Etapizace výstavby

Jedním z dalších problémů souvisejících s veřejnou infrastrukturou, který doposud Návrh Metropolitního plánu neřeší, je **etapizace výstavby**. Etapizaci, jako jeden z úkolů územního plánování, uvádí přímo stavební zákon v § 19 odst. 1 písm. f). Metropolitní plán nesmí rezignovat na stanovení pořadí provádění změn v území.

Metropolitní plán musí, zejm. v transformačních plochách a velkých plochách určených k zástavbě, zajistit etapizaci výstavby a podmínit výstavbu vybudování infrastruktury. To ostatně potvrzuje i stanovisko odborné skupiny.

Význam etapizace vyzdvihuje i Nejvyšší správní soud,¹ podle kterého je etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování, která umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby. To platí tím spíše v situaci, kdy jsou k zastavění navrženy plochy, které jsou fakticky pole, bez možnosti přístupu po stávajících veřejných komunikacích a bez kanalizace a dalších nezbytných sítí. Rovněž časové omezení výstavby domů určených k bydlení na některých plochách na pozdější dobu je obvykle velmi rozumné a slouží k rozložení výstavby do delšího období a k jejímu soustředění na určité plochy (zabránění chaotické výstavbě

¹ Rozsudek NSS č. j. 1 Ao 1/2009-185 ze dne 23. 9. 2009

ihned a všude). Etapizace tak směřuje k eliminaci či alespoň zmírnění negativních vlivů nutně spojených s rozsáhlou výstavbou objektů pro bydlení jak pro stávající obyvatele, tak i pro obyvatele nově postavených domů. Ti jsou, při neexistenci racionálně vybudované infrastruktury pro celou lokalitu, nuceni snášet její neustálé dobudování a přebudování pro potřeby později stavěných budov... Příčinou toho, že nenastal očekávaný investiční boom, lze spíše hledat v současné problémové ekonomické situaci či jinde, než v uvědoměném chování potenciálních investorů. Etapizace není jen rozložením investičního rozmachu v čase, ale, jak vyplynulo z původního návrhu, jednotlivé etapy byly vzájemně podmíněny, jinak řečeno, k zahájení další etapy výstavby mohlo dojít nejen po uplynutí doby, nýbrž též po splnění záměru předvídaného etapou předešlou (např. vybudováním sítí technické infrastruktury).

3) Nedostatečná ochrana zeleně

Připomínka:

- a) Územní plán musí dostatečně vymezovat a chránit plochy zeleně jako plochy nezastavitelné. Zeleň musí být chráněna mj. z důvodu jejího mimořádného významu pro adaptaci města a jeho obyvatel na změny klimatu.
- b) Požadujeme, aby Metropolitní plán stanovil jasná pravidla pro ochranu zeleně s ohledem na zájmy celého města.
- c) Požadujeme, aby Metropolitní plán zavedl pojem zeleň v jeho tradičním významu (zeleň městská a krajinná).
- d) Požadujeme, aby Metropolitní plán nerušil celoměstský systém zeleně. Požadujeme, aby zůstaly zachovány zelené plochy stávajícího celoměstského systému zeleně a aby bylo i podle Metropolitního plánu přípustné v těchto plochách umísťovat pouze stavby a zařízení související s provozem a údržbou těchto ploch. Nová výstavba a změny funkčního využití nesmějí být prováděny na úkor zvláště chráněných území přírody. Požadujeme, aby zůstal zachován koeficient zeleně.
- e) Požadujeme, aby v plochách zeleně nebylo možné povolovat stavby a budovy a aby nebylo možné povolovat podzemní stavby v rámci ploch zeleně.
- f) Požadujeme, aby Metropolitní plán důsledně chránil izolační zeleň.

- g) **Požadujeme, aby byla odstraněna regulace, která se týká parku ve volné zástavbě a aby s danými plochami bylo nakládáno jako s nezastavitelnými plochami zeleně.**

Odůvodnění:

1. Nesoulad se zásadami územního rozvoje

Návrh Metropolitního plánu není v souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, které vycházejí z následujících priorit územního plánování:

- Zvyšovat podíl zeleně a **spojoval ji do uceleného systému.**
- Vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů a přispět k **vyřešení střetů zájmů mezi ochranou životního prostředí a ekonomickým a stavebním rozvojem** hlavního města.
- zajistit propojení klínů zelenými osami tak, aby byl vytvořen nadřazený systém zeleně jako základ pro celoměstský systém zeleně a nově vytvořený zelený pás kolem Prahy.
- podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniiovými prvky zeleně, **chránit stávající zelené plochy** a podporovat tvorbu nových.
- respektovat a chránit stávající lesy, a to především pozemky určené k plnění funkcí lesa před jiným využitím.

1. Návrh Metropolitního plánu ruší stávající celoměstský systém zeleně.
2. Metropolitní plán ruší regulativ nazvaný koeficient zeleně, který zajišťuje procentuální ochranu zeleně, nezastavitelnosti a nezpevněných ploch i u formálně zastavitelných ploch.
3. Metropolitní plán neřeší nesoulad mezi ochranou životního prostředí a stavebním rozvojem. Jednostranně upřednostňuje bez zdůvodnění stavební rozvoj.
4. Metropolitní plán nechrání stávající zelené plochy.
5. Návrh metropolitního plánu přesouvá některé plochy lesa do zastavitelného území.

Zásady územního rozvoje požadují, aby Královská obora (Stromovka) byla zachována jako nezastavitelné území. Metropolitní plán vymezuje tuto lokalitu 826 Stromovka jako zastavitelnou. Jedná se o přímý rozpor se Zásadami územního rozvoje.

2. Nesoulad se zadáním

Návrh Metropolitního plánu není v souladu se zadáním. Zadání požaduje ve vztahu k zeleni:

- návrh urbanistické koncepce územní plán **zohlední existenci dalších ploch chráněných v režimu obecné ochrany přírody a krajiny.**
- Jako součást urbanistické koncepce územní plán **zohlední a bude respektovat plošný rozsah a režim ochrany historických zahrad a parků, drobné plochy** s parkovými úpravami budou vymezeny jako **součást jiných veřejných prostranství.**

Nesouhlasíme s tím, aby stávající zeleň byla vymezena jako zastavitelné území. To vede k velmi výraznému snížení ochrany těchto ploch, což je v přímém rozporu se zadáním.

V Metropolitním plánu není nijak vyjádřen veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny.

3. Konkrétní připomínky k regulaci zeleně v návrhu Metropolitního plánu

a) Zrušení celoměstského systému zeleně

Nesouhlasíme se zrušením celoměstského systému zeleně bez adekvátní náhrady a bez dostatečných regulativů pro ochranu zeleně.

b) Termín park

Návrh Metropolitního plánu používá pro zeleň ve městě pojem „park“. Podle čl. 2 návrhu MPP se parkem rozumí zastřešující pojem pro zpravidla veřejně přístupný nestavební blok (výjimku představuje park ve volné zástavbě, který je zvláštní částí stavebního bloku). Park jako zastřešující pojem není samostatnou návrhovou kategorií, výjimkou je požadavek zřízení nových parků v transformačních a rozvojových plochách, kde jsou za účelem vymezení samostatně definovány podmínky pro tuto plochu. Podle čl. 2 návrhu MPP lze pojem park

vyjádřit též synonymem krajina ve městě, část území nestavebního charakteru, nebo sídelní zeleň.

Považujeme za nepřijatelné, aby Metropolitní plán upustil od používání pojmu zeleň a omezil se pouze na pojem park (v zastavěném území). Navrhujeme toto znění definice: „Zezeň tvoří soubor živých a neživých prvků zeleně záměrně založených nebo spontánně vzniklých, přičemž kritériem není, zda je o zezeň pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině bez ohledu na jejich kvalitu či výměru, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty, zeleň ve vnitroblocích apod. a plochy zemědělské půdy, pokud jsou využívány jako sad nebo trvalý drn.“

Dále krajinu ve městě (parky) rozvíjí čl. 47 návrhu. Zde se mimo jiné uvádí - „*Strukturu krajiny ve městě tvoří zastavitelné lokality tvořené převážně nestavebními bloky, jak je podrobněji stanoveno v čl. 89 až 91 tohoto opatření. Strukturu obvykle tvoří nezpevněný terén pokrytý vegetací s různou mírou kulturních zásahů a úprav. Zástavba budovami je výjimečná, umísťovat nové budovy je přípustné pouze za podmínek stanovených Metropolitním plánem. Metropolitní plán stanovuje důslednou ochranu před zástavbou pro ty části krajiny, které z otevřené krajiny za městem pronikají směrem ke středu města jako pásy území s nesouvislou zástavbou či zcela bez zástavby, a to i v centrálním prostoru města.*“

Čl. 127 návrhu MPP pak hovoří o parcích v zastavitelném území jako o veřejných prostranstvích. Veřejné prostranství přitom nejsou žádným zákonem, zde tedy zákonem č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, omezena pouze na zastavitelné území, týká se celého území obce. Co se považuje za veřejná prostranství, totiž definuje přímo Zákon o hl. m. Praze v § 14b - „*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.*“ Je zřejmé, že definice v návrhu Metropolitního plánu, a sice že jde o uliční prostranství (definice uličního prostranství, je obsažena v Pražských stavebních předpisech) a parky, je oproti zákonné definici zúžená. Metropolitní plán nemůže zákonnou definici jakkoli měnit.

Považujeme za nepřijatelné, aby Metropolitní plán striktně rozlišoval mezi zelení „vně“ a „uvnitř“ a aby poskytoval zeleni ve městě výrazně nižší míru ochrany. Takový postup nelze zdůvodnit. Zezeň uvnitř Prahy není možné zredukovat na různě odstupňované městské parky. Zezeň ve městě představuje mnohem širší škálu různých přírodních forem. Toto pojetí zeleně podle našeho názoru nekoresponduje s ÚAP 2016, ani ZÚR (část 2. 4. 2 Ochrana krajiny a městské

zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel), ani s dalšími strategickými dokumenty. Je zřejmé, že ÚAP i ZÚR počítají i s jinými formami zeleně než jen parky ve smyslu Metropolitního plánu.

Různé funkce, které by měla zeleň ve městě plnit, jsou popsány také v **metodice Ministerstva pro místní rozvoj Principy a pravidla územního plánování** [3]. Mezi ně patří funkce hygienická, rekreační, prostorotvorná, ochranná, ekologická a ekonomická. Nemysleme si, že jsou všechny tyto funkce splněny pouze vymezením městských parků. Podle metodiky má zeleň ve městě také řadu forem - *„Plochy zeleně představují velké městské parky nebo velké celky krajinné zeleně zasahující dovnitř městského organismu. Mohou to být také historické zahrady, botanické zahrady, arboreta, rekreační areály nebo příměstské a rekreační lesy. Při detailnějším pohledu se objeví ještě menší útvary zeleně, jako jsou parková náměstí, menší parkově upravené plochy, zeleň vnitrobloků, zeleň nových obytných souborů, zahrady u rodinných domů a další. Linie, to jsou především uliční stromořadí – jedno, dvou, čtyř i víceřadé aleje, doprovodná zeleň vodních toků a zeleň podél komunikací, případně i jiných liniových staveb (např. železnice) ... Všechny tyto plochy zeleně, které v městské struktuře plní ekologickou, hygienickou, rekreační a prostorotvornou funkci a které by měly mít vzájemnou prostorovou vazbu, by měly být součástí systému zeleně (celoměstský systém).“*

Metodika Ministerstva pro místní rozvoj dále zdůrazňuje, že je třeba *„respektovat a v maximální míře využívat a chránit veškerou dochovanou zeleň, jejíž přítomnost ve struktuře sídel i v krajině pomáhá vytvářet charakter místa. Největší význam mají velké plochy zeleně. Ve městě jsou to především velké městské parky. Jejich význam může být dán polohou (např. vůči středu města), jejich atraktivitou a vybaveností (rozumí se pobytové plochy, herní prvky, dětská hřiště, zahradní kavárna apod.) ... V historických jádrech měst může vymezit a ovlivnit prostor třeba jen jediný strom. Významná může být skupinka stromů v průhledu, či v parčíku v proluce. Důležitou roli hrají průhledy z kompaktní zástavby do zeleně a krajinné (zelené) horizonty. Průhledy je potřeba tam, kde je to účelné, chránit i za cenu zachování proluky, nebo omezením výškové hladiny zástavby.“*

V částech týkajících se ochrany přírody a krajiny je návrh Metropolitního plánu taktéž v rozporu se schváleným **Strategickým plánem**. Ve Strategickém plánu (část návrhová – Soudržná a zdravá metropole) se mimo jiné jako problém k řešení uvádí - *„Vysoký stupeň zornění zemědělské půdy a stále malý podíl lesů, luk a dalších typů přírodních ploch v některých částech města a s tím související absence prvků územního systému ekologické stability v těchto lokalitách.“* Je tedy zřejmé, že se v ÚAP i Strategickém plánu počítá s jinými typy přírody ve městě než jen parky.

**c) Nesouhlasíme se zněním čl. 39 návrhu v kombinaci s dalšími ustanoveními návrhu
Metropolitního plánu**

Podle návrhu Metropolitního plánu se parkem rozumí vymezená část území skládající se převážně z nestavebních bloků nebo z ploch otevřené krajiny. Parky se nemohou skládat z nestavebních bloků v rámci zastavitelného území. Musí jít převážně o území nezastavitelná, což jim zajistí dostatečnou míru ochrany.

Nesouhlasíme proto se zněním následujících článků návrhu Metropolitního plánu:

V čl. 39 (Zastavitelné a nezastavitelné lokality) návrhu se uvádí:

(1) **Zastavitelné lokality tvoří zastavitelné území.** V zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov a jiných staveb. Využití zastavitelných lokalit je podrobně popsáno v čl. 62 až 64.

(2) Specifickým **typem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební**, které jsou vymezeny **pro ochranu velkých parků** uvnitř městské krajiny.

(3) **Nezastavitelné lokality tvoří nezastavitelné území.** V nezastavitelných lokalitách **nelze umísťovat nové budovy** ani jiné stavby, pokud nejsou uvedeny v čl. 65 až 67. V nezastavitelném území se mohou vyskytovat stávající zastavěné plochy označované jako samoty, pro které jsou stanoveny samostatné podmínky v čl. 91.

V čl. 19 (Nestavební bloky a městské parky) se uvádí:

(2) Struktura **krajiny ve městě** je dána přítomností, rozložením a podrobnějším popisem **nestavebních bloků**. Nestavební bloky **zpravidla** charakterizuje nezpevněný terén pokrytý vegetací s různou mírou kulturních zásahů a úprav. **Budovy se v nestavebních blocích nevyskytují, nebo vyskytují ojediněle.**

(3) Nestavební bloky **jsou zpravidla sdruženy** do městských parků. Urbánní vztahy jsou v městských parcích nahrazeny cestní sítí a její návazností na uliční prostranství.

(4) Krajina ve městě je doplněna dalšími plochami nezpevněného terénu s přítomností trvalé vegetace v různých formách v rámci stavebních bloků a parkově upravených částí náměstí

Podle návrhu je **nestavebním blokem** plocha vymezená **převážně** pro nestavební účely a stavebním blokem plocha vymezená převážně pro zástavbu.

Čl. 84 odst. 1 zní: Městský park je tvořen nestavebním blokem nebo souborem nestavebních bloků, které jsou zpravidla veřejně přístupné

Čl. 85 odst. 2 říká: Metropolitní a čtvrtkové městské parky jsou vymezeny v rámci samostatných zastavitelných nestavebních lokalit.

Nesouhlasíme s tímto ustanovením a požadujeme, aby parky byly vymezeny jako součást nezastavitelných území.

Další ustanovení, která se týkají parků, říkají:

čl. 51 odst. 2: V lokalitě struktury parkového areálu jsou mj. stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- budovy a jiné stavby doplňují parkový areál, jeho primárně nestavební charakter je zachován.

čl. 52 odst. 2: V lokalitě struktury parkového prostranství jsou mj. stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- budovy a jiné stavby zajišťují vysokou úroveň uživatelského komfortu v souladu s cílovým charakterem lokality, jeho primárně nestavební charakter je zachován.

čl. 53 odst. 3 parkový les lokalitě struktury parkového lesa jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- les je uzpůsoben pro rekreační účely z hlediska prostorové struktury a případného vybavení budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení uživatelského komfortu, jeho primárně nestavební charakter je zachován.

Podmínky jsou naprosto nejednoznačné a nejasné. Není zřejmé, jaké konkrétní stavby a budovy se v jednotlivých typech parků mohou umísťovat.

Významný je v souvislosti s umísťováním budov a staveb v parcích čl. 90 (Budovy a jiné stavby v městském parku):

(2) Pro **stávající budovy** (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je přípustné **provádět změny dokončených staveb, pokud dojde ke zvětšení RPB max. o 30 % a ke zvýšení budovy maximálně o 1 RNP**. Zvětšení RPB je možné pouze v rámci stávajícího zastavěného stavebního pozemku či souboru navzájem sousedících zastavěných pozemků.

(3) **Nové budovy je přípustné umísťovat** v plochách městských parků za podmínky, že budovy **slouží účelu parku a zabezpečení návštěvnických služeb**. Přípustné je umísťovat **budovy o maximální výšce 2 RNP**, a to:

- a) v metropolitním parku budovy do 150 m² RPB jednotlivě, maximálně však 300 m² v součtu pro celé území parku,
- b) ve čtvrtovém parku budovy do 150 m² RPB jednotlivě, maximálně však 200 m² v součtu pro celé území parku,
- c) v lokálním parku budovy do 50 m² RPB jednotlivě, maximálně však 100 m² v součtu pro celé území parku

(4) **Nad rámec odst. 3 lze v zastavitelných nestavebních transformačních a rozvojových plochách v metropolitních a čtvrtových parcích umísťovat další budovy**, pokud jsou nezbytné pro obsluhu městského parku a zabezpečení kvalitních návštěvnických služeb.

(5) **Nové jiné stavby je v městských parcích přípustné umísťovat, a provádět změny dokončených staveb, pokud jsou v souladu s cílovým charakterem lokality** nebo pokud slouží k zajištění dopravní a technické infrastruktury a civilní ochrany obyvatelstva.

(6) **Přípustné je umísťovat stavby podzemních objektů** a provádět změny dokončených staveb podzemních objektů za podmínky, že výška prokořenitelného prostoru se zeminou nad stropní konstrukcí podzemního objektu umožní trvalou existenci stromů, a to v plošném rozsahu minimálně 80 % plochy stropní konstrukce celého podzemního objektu.

Nesouhlasíme s tím, že by v zeleni měly být umísťovány budovy nebo stávající budovy rozšiřovány. Metropolitní plán musí určit, že je přípustné v těchto plochách umísťovat jen takové stavby, které přímo souvisí s péčí o park, nebo které jsou nezbytné k využití plochy zeleně k jejímu účelu (tj. kupř. veřejné WC). Je třeba nastavit přísné podmínky ochrany těchto ploch. **Zásadně nesouhlasíme s tím, aby v parcích mohlo dojít k umísťování jiných budov, jako jsou kupř. restaurace nebo jiné stavby komerčního vybavení.**

Zásadně nesouhlasíme s tím, aby bez dalšího mohly být pod plochami zeleně umístovány podzemní budovy.

d) Veřejný zájem a zeleň v návrhu Metropolitního plánu

V návrhu Metropolitního plánu by měl být vyjádřen veřejný zájem na ochraně zeleně uvnitř Prahy. Tato zeleň má totiž svoji nezastupitelnou úlohu a význam.

Dále považujeme z hlediska ochrany veřejných zájmů za nepřijatelné, aby návrh Metropolitního plánu vymezoval zastavitelné plochy na územích některých parků, a dokonce i zvláště chráněných území. Jde např. O tyto lokality a bloky: Cukrovarnická – Milady Horákové-Střešovická, oboru Hvězda a její okolí, lokality u Strahova Dlabačova, pás zeleně U Střešovických hřišť, areál Petynka, plochy v Šáreckém a Lysolajském údolí.

e) **Park ve volné zástavbě**

Návrh Metropolitního plánu definuje park jako soubor nezpevněných i zpevněných veřejně přístupných ploch ve stavebním bloku modernistické zástavby. Podle čl. 47 odst. 2 psím. c) návrhu se **parky ve volné zástavbě vymezují dokonce jako nestavební část stavebních bloků (tj. bloků určených převážně k zástavbě). Přitom řada z ploch zeleně, které mají být parky ve volné zástavbě, je podle dnešního územního plánu nezastavitelná.**

Modernistickou zástavbou se rozumí převážně dnešní sídliště. Tato definice je natolik široká, že prakticky zahrnuje všechny plochy zeleně na sídlištích. Podrobněji jsou parky ve volné zástavbě upraveny v čl. 94 návrhu. Podle této úpravy má platit, že:

- stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) v parku ve volné zástavbě, **lze nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb, pokud nedojde ke zvětšení RPB na úkor parku ve volné zástavbě o více než 20 %.**
- Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umístování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřípustné. **Umístování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.**

Nesouhlasíme s možností vymezit plochy zeleně jako tzv. parky ve volné zástavbě. Požadujeme, aby zeleň, která je na stávajících nezastavitelných plochách, byla vyňata ze stavebních bloků a aby byla znovu zahrnuta do nezastavitelného území.

Požadujeme, aby byla stanovena přísná pravidla pro umístování staveb a budov v plochách zeleně a aby nebylo možné rozšiřovat stávající stavby o 20 % regulované plochy budovy na úkor stávající zeleně.

4) Zahrádkové osady

Připomínka: Požadujeme, aby Metropolitní plán vymezil pojem zahrádková osada. Požadujeme, aby všechny zahrádkové osady, které jsou v současném územním plánu hol. M. Prahy zahrnuty do nezastavitelného území, byly i nadále vymezeny jako nezastavitelné území a aby byly chráněny jako cenné lokality ve městě.

Odůvodnění:

První osady vznikaly ve Vysočanech, Bubenči, na Žižkově a na Císařském ostrově. Jedna z nejstarších dochovaných osad vznikla v roce 1923 na Libeňském ostrově a měla vazbu na další spolky fungující v Praze – skauty a vodáky. Další osady, vzniklé za první republiky, je možné považovat za součást městského kulturního dědictví. Jsou to například osady na Ořechovce (1931), Mrázovce (1928). V polovině šedesátých a sedmdesátých letech Útvar hlavního architekta hl. m. Prahy (UHA) rozhodl o založení množství osad v návaznosti na výsadbu sídlišť a k uspokojení sílící poptávky obyvatelstva po zahradničení. Kultivace pozemků a počátky fungování osad bylo náročné a stálo jejich nájemce velké úsilí.

V roce 1996 byly zpracovány podklady pro stávající Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy. Zahrádkové osady byly popsány a následně upraveny na základě Generelu zahrádkových osad z roku 1996 (nyní se připravuje nový generel) v rámci samostatné plochy funkčního využití „PZO – zahrádky a zahrádkové osady“. Závěrem tohoto generelu však bylo doporučení zabalit zahrádkové osady do zeleně a přesunout je do vnějšího prstence města, tak aby se zahrádky staly plnohodnotnou součástí kulturní zemědělské krajiny, a to i přesto, že zároveň v následujícím

období platnosti tohoto územního plánu byly právě okrajové části Prahy pod největším tlakem developerů a byly nejdrastičtěji zastavěny a zároveň právě zde zaniklo největší množství zahrádkových osad.

Přestože od roku 1996 došlo k poklesu výměry zahrádkových osad a zahrádek téměř o polovinu (v roce 1996 bylo dokladováno 1020 ha zahrádek, v roce 20123 pak 680 ha), nedá se tento trend považovat za důsledek nezájmu o takové využívání ploch. Naopak je zřejmý citelný nárůst zájmu o zahrádkaření, jak dosvědčují čekací listiny u řady pražských zahrad (to lze dokladovat i na zkušenostech ze zahraničí). Silná tradice zahradničení je rozvinuta hlavně v Německu, Dánsku, Velké Británii, Polsku, Holandsku, ale i ve Francii a Švédsku. Ta města, která mají dostatečnou kapacitu zahrádek např. Berlín, mají uspokojenou současnou poptávku a snáze se vyrovnávají s narůstajícím zájmem. Ve městech kde se začalo s řešením a ochrannou zahrádkových osad pozdě, poptávka převyšuje nabídku – např. v Paříži nebo v Londýně.

Zahrádkové osady a zahrádky mají nepochybný přínos městu, životnímu prostředí v něm i významné sociální přínosy. Pokud jde o přínos hl. městu Praze zahrádky a zahrádkové osady např.:

- jsou dostupnou a ekologickou formou městské rekreace,
- jsou nedílnou součástí systému zeleně města a uplatní se v koncepci zeleného pásu města,
- spoluvytváří zelené pohledové horizonty urbanizovaného prostředí,
- jsou rekreačním zázemím města a umožňují věkově nelimitované rekreační využití,
- zahrádkaření je jednou z nejdostupnějších volnočasových aktivit – prostorově, dopravně, finančně i sociálně,
- zajišťují sociální kontrolu velkých ploch,
- šetří veřejné finance kvalitní údržbou městských ploch,
- jsou zdrojem zisku z nájemného
- uplatňují se v podnikatelské sféře – odbyt zahradnického sortimentu a služeb.

Z hlediska životního prostředí mají zahrádkové osady v Praze zejména následující

funkce:

- mikroklimaticko hygienické funkce (snižování prašnosti a hlučnosti) a
- produkce kyslíku (součást zelených plic města),
- pozitivní vlhkostní a tepelná regulace města,
- zabraňují vodní erozi a podílejí se na retenci vody v území,
- jsou významným prvkem biodiverzity,
- tvoří specifickou ekologickou niku a napomáhají naturalizaci městského prostředí,
- udržují genofond okrasných rostlin, podílejí se na šlechtění, udržují genofond starých krajových odrůd ovocných dřevin, udržují a množí druhy ohrožené květeny ČR,
- přispívají k udržitelnému rozvoji (kompostování a zpracování bioodpadu, biozahradničení, snížená produkce obalů – menší ekologická stopa, využívání místních zdrojů potravin).

Pokud jde o sociální přínosy, tak zahrádky a zahrádkové osady především:

- představují ekonomicky dostupná forma udržitelné městské rekreace, prostor rozvíjení sociálních vztahů, prostory se silným emocionálním nábojem, kde se ustavuje a rozvíjí vztah k místu a sousedství,
- uspokojují potřebu kontaktu s půdou a přírodou,
- jsou nejintenzivněji využívané městské zelené rekreační plochy,
- tvoří komunity, sdružují občany se společným zájmem, umožňují sdílení zkušeností, znalostí (kultivace společnosti, sociální kolektivní inteligence)
- mají význam pro psychohygienu a regeneraci duševních sil,
- mají dietetický aspekt (prevence závažných onemocnění)
- podporují naučné a výchovné předpoklady osobnosti, umožňují kontakt s životními cykly, rozvíjejí vztah k přírodě, ochraně prostředí,
- jsou místem pro spolupráci, pomoc a integraci hendikepovaných a sociálně znevýhodněných, místem intergeneračního dialogu a setkávání,²
- jsou důležitou seniorskou aktivitou.

² Blíže k významu zahrádek Sociologický ústav AV ČR, <http://zahradky.soc.cas.cz>

Pokud by došlo k dalšímu poklesu výměry zahrádek v důsledku jejich nedostatečné ochrany v územním plánu, je nutné ještě zmínit ekonomická dopady.

V případě transformace ploch zahrádkových osad či jejich zrušení je třeba zajistit adekvátní náhradu pro realizaci aktivních i pasivních volnočasových aktivit. Je třeba plnohodnotně nahradit přínosy, které z činnosti zahrádkové osady vyplývají, a to jak pro životní prostředí, tak pro fungování města a společnost. Je otázkou, zda město může ze svého rozpočtu uvolnit prostředky na zajištění této náhrady. Vznikne totiž velká skupina obyvatelstva, která bude hledat nové volnočasové uplatnění. Pokud k tomuto problému nepřistoupí město aktivně, může dojít ke vzniku nepříznivé sociální situace a disharmonii. V úvahu je třeba brát i ekologickou ujmu a vypořádání náhrady za rekultivace některých ploch, jež byly zúrodněny z vlastních prostředků zahrádkářů.

Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy požadují, aby Metropolitní plán ověřil možnosti způsobu transformace zahrádkových osad na obytná území pouze v lokalitách, které nebudou znamenat tlak na intenzivnější využití vnějšího pásma a snížení dostupnosti krajiny a její průchodnost. To však Metropolitní plán nečiní. Naopak - v návrhu Metropolitního plánu je řada zahrádkových osad vymezena jako lokality zastavitelné (byť rekreační). Je nutné, aby všechny zahrádkové osady, které jsou dnes nezastavitelné, nezastavitelnými zůstaly. Bez této podmínky nelze nijak zjistit jejich potřebnou ochranu. Metropolitní plán by musel velmi dobře zdůvodnit, proč je třeba přesunout tyto pozemky do zastavitelných ploch. To ovšem stávající návrh nečiní – drastický úbytek ploch zahrádkových osad a jejich přeměnu na zastavitelné plochy MPP nijak nezdůvodňuje a zcela opomíjí jejich důležité funkce. Konkrétně jde o tyto zahrádkové osady:

- Zahrádková osada Na Balkáně (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Suchdol (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Zavážky (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Jenerálka (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Na Padesátníku (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Na Lahovské (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Cholupice (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Skalka (dnes nezastavitelné)

Právě Jenerálka je příkladem významu nevymezení zahrádkových osad jako zastavitelných ploch, byť s vymezení tzv. Nestavebních bloků. Nestavební bloky ale nepředstavují dostatečnou ochranu (např. se na jejich změny nevztahuje na rozdíl od nezastavitelného území ochrana podle § 55 odst. 4 stavebního zákona) Tato zahrádková osada čelila již několika návrhům na změnu územního plánu za účelem výstavby rodinných domů. V lednu 2018 schválili zastupitelé hl. m. Prahy usnesení č. 33/22, kterým odsouhlasili, aby se v soudním sporu se společností Manalisten o vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům v této osadě Praha navrhla uhrazení podílu jmenované společnosti ve výši přes 14 milionů korun. Díky tomu by Praha získala pozemky do vlastnictví.

Navíc pokud jde o nově navrhované plochy zahrádkových osad, je zcela opomíjen fakt velké náročnosti zakládání nových osad, pro něž je sice žádoucí chránit území, ale snaha je celospolečensky neefektivní, když na druhé straně stovky osad mohou zaniknout v důsledku ztráty ochrany v rámci územního plánování.

Navrhujeme tedy především vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“ s definovanými regulativy, které zachovají stávající rekreačně zemědělské využití osad.

Především požadujeme zachování nezastavitelnosti stávajících zahrádek a zahrádkových osad. Změny ploch, které neumožňují využití stávajících ploch jako zahrádek a zahrádkových osad, zejména zastavitelné plochy, je podle nás možné navrhopat až po získání kompletních dat – po zjištění aktuálního stavu, polohy a fungování zahrádkových osad. Proto doporučujeme vymezit jednotlivé plochy zahrádek a zahrádkových osad až na základě nového podrobného generelu stávajících ploch a doporučení pro jejich rozvoj. Máme za to, že ačkoli určitá data o zahrádkových osadách existují, nemá IPR, magistrát ani městská samospráva komplexní, dostatečně kvalitní přehled o tom, jak konkrétní osady skutečně fungují. Tyto informace jsou však pro ně nezbytné jak z hlediska ochrany stávajícího využití území, tak i z hlediska možné transformace.

Zahrádkové osady mohou být definovány následovně: **Jedna nebo několik menších a stavebně nesrostlých nezastavitelných lokalit v současně zastavěném území hl. m. Prahy mimo jeho hlavní sídelní část nebo v nezastavěném území hl. m. Prahy. Účelem vymezení těchto lokalit je nezemědělské pěstování zeleniny a ovoce, ochrana životního prostředí, zvýšení sociální soudržnosti obyvatel a individuální rekreace. Rozsah, charakter zástavby a skutečný účel užití**

staveb lokality není podle stavebního zákona určen výhradně nebo převážně objektům pro individuální rekreaci, tj. rekreačním či zahrádkářským chatám. Za rekreační nebo zahrádkářskou osadu se podle téhož zobecnění považují lokality současně zastavěného území obce, které byly k takovému konkrétnímu účelu užití určeny podle stavebního zákona vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením.

5) Nedostatečná regulace brownfieldů – velkých rozvojových území

Připomínka:

a) Chybějící regulační plány

Metropolitní plán zcela opomíjí využití regulačních plánů. Považujeme to za zásadní chybu a požadujeme, aby byla do návrhu Metropolitního plánu vložena podmínka zpracování regulačního plánu pro další využití rozvojových a transformačních lokalit.

b) Chybějící etapizace

Nesouhlasíme s tím, že návrh Metropolitního plánu nevyužívá nástroj etapizace výstavby k regulaci transformačních území. Etapizace je jedním z podstatných úkolů územního plánování.

c) Zrušení stavebních uzávěr bez adekvátní náhrady

Metropolitní plán nesmí zrušit stavební uzávěry na stávajících brownfieldech bez podmínek pro následné rozhodování v území. Je nutné, aby pro tyto cenné plochy stanovil Metropolitní plán jako podmínku pro další rozhodování v území pořízení regulačních plánů. Parametrická regulace stanovená v MPP je nedostatečná a nefunkční. V těchto plochách musí být zajištěny možnosti realizovat všechny důležité městské funkce, zejm. občanské vybavení a zeleň.

d) Nedostatečné vymezení veřejné vybavenosti, problematická parametrická regulace a regulace bodem a nedostatečná ochrana zeleně

Požadujeme, aby transformačních lokalitách (velkých rozvojových územích) nebyla veřejná vybavenost a zeleň řešena parametricky nebo bodem, ale prostřednictvím stanovení konkrétních pozemků určených pro veřejnou vybavenost nebo zeleň.

Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán odsouvá řešení problémů až na úroveň územního řízení (proces umisťování staveb).

e) Volná soutěž developerů

Nesouhlasíme s volnou soutěží, která se může v jednotlivých lokalitách uplatnit při rozhodování v území. Územní plán musí definovat, jaká činnost je v území přípustná, do jaké míry a jaká je naopak zakázána.

f) Nestejná pravidla pro různě velké záměry a přenášení závazků na jiné vlastníky

Nesouhlasíme s tím, že je rozvoj velkých transformačních území podmíněn velikostí záměru a nesouhlasíme s tím, že jsou závazky přenášeny na jiné vlastníky

Odůvodnění:

a) Chybějící regulační plány

V rozporu se zadáním návrh Metropolitního plánu nevymezuje žádné plochy, kde je další rozhodování v území podmíněno zpracováním regulačního plánu dle § 43 odst. 2 stavebního zákona. Jde o tato konkrétní ustanovení zadání:

Zadání v bodu II. A. 1. Mj. požaduje: Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) bude součástí uceleného, logického a vzájemně provázaného systému územně plánovací dokumentace města – bude pořízen a vydán pro celé území hl. m. Prahy v souladu s § 43 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Druhou úrovní územně plánovací dokumentace budou následující územní plány pro vymezenou část území hlavního města Prahy, pro něž bude pořízení územního plánu v podrobnějším měřítku nezbytné. **Navazující dokumentací (třetí úroveň) s nejpodrobnější regulací, zejména detailu veřejných prostranství, pak budou představovat regulační plány** (dále viz kapitola II. G.).

V bodu II. D. uvádí: Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

V bodu II. D. 1. (Plochy a koridory, ve kterých bude podmínkou rozhodování vydání regulačního plánu) se uvádí: „Pokud se během zpracování návrhu územního plán prokáže nezbytnost podrobnější závazné regulace některých částí řešeného území, bude pro tyto plochy nebo koridory stanovena podmínka vydání regulačního plánu. Pro tyto plochy nebo koridory pak bude stanoveno, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost. U regulačních plánů pořizovaných z podnětu bude stanovena přiměřená lhůta pro jejich vydání.

V bodu II. F. | (Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení) se uvádí: „V souladu s ustanoveními § 43 odst. 4 a 5 stavebního zákona hlavní město Praha pořizuje a vydává územní plán pro celé svoje správní území. Vzhledem ke specifickému postavení, charakteru a velikosti města Prahy umožňuje stavební zákon v tomtéž ustanovení pořízení a vydání územního plánu též pro vymezenou část území hlavního města Prahy. Aby tyto dvě úrovně územně plánovací dokumentace, **ale i úroveň třetí (regulační plány)** a rovněž územně plánovací podklady (územně analytické podklady, územní studie), byly navzájem provázány a byly zajištěny nezbytné předpoklady pro přehlednou, čitelnou, srozumitelnou, pro širší veřejnost snadno sdělitelnou a pochopitelnou, tedy uživatelsky přívětivou dokumentaci, bude obsah výše uvedených nástrojů územního plánování systémově uspořádán.

Požadujeme, aby Metropolitní plán vyznačil transformační území (dnešní velká rozvojová území) jako plochy, ve kterých je další rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

b) Chybějící etapizace

Jedním z dalších problémů souvisejících s veřejnou infrastrukturou, který doposud Návrh Metropolitního plánu neřeší, je **etapizace výstavby**. Etapizaci, jako jeden z úkolů územního plánování, uvádí přímo stavební zákon v § 19 odst. 1 písm. f). Metropolitní plán nesmí rezignovat na stanovení pořadí provádění změn v území.

Metropolitní plán musí, zejm. v transformačních plochách a velkých plochách určených k zástavbě, zajistit etapizaci výstavby a podmínit výstavbu vybudování infrastruktury. To ostatně

potvrzuje i stanovisko odborné skupiny.

Význam etapizace vyzdvihuje i Nejvyšší správní soud,³ podle kterého je etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování, která umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby. To platí tím spíše v situaci, kdy jsou k zastavění navrženy plochy, které jsou fakticky pole, bez možnosti přístupu po stávajících veřejných komunikacích a bez kanalizace a dalších nezbytných sítí. Rovněž časové omezení výstavby domů určených k bydlení na některých plochách na pozdější dobu je obvykle velmi rozumné a slouží k rozložení výstavby do delšího období a k jejímu soustředění na určité plochy (zabránění chaotické výstavbě ihned a všude). Etapizace tak směřuje k eliminaci či alespoň zmírnění negativních vlivů nutně spojených s rozsáhlou výstavbou objektů pro bydlení jak pro stávající obyvatele, tak i pro obyvatele nově postavených domů. Ti jsou, při neexistenci racionálně vybudované infrastruktury pro celou lokalitu, nuceni snášet její neustálé dobudovávání a přebudovávání pro potřeby později stavěných budov... Příčinou toho, že nenastal očekávaný investiční boom, lze spíše hledat v současné problémové ekonomické situaci či jinde, než v uvědomělém chování potenciálních investorů. Etapizace není jen rozložením investičního vzmachu v čase, ale, jak vyplynulo z původního návrhu, jednotlivé etapy byly vzájemně podmíněny, jinak řečeno, k zahájení další etapy výstavby mohlo dojít nejen po uplynutí doby, nýbrž též po splnění záměru předvídaného etapou předešlou (např. vybudováním sítí technické infrastruktury).

c) Zrušení stavebních uzávěr bez adekvátní náhrady

Odůvodněný předpoklad Metropolitního plánu, že město má pro svůj rozvoj využít rozsáhlé brownfieldy uvnitř města, je ohrožen nástroji, které k tomu plán používá, resp. nepoužívá. Metropolitní plán ruší stavební uzávěry všech rozsáhlých *transformačních území* naráz a v podstatě bez podmínek – MPP neurčuje ani základní koncepci těchto území a jejich zastavitelnost není podmíněna podrobnějším regulačním plánem s jasným zadáním – MPP stanovuje pouze procento veřejných prostranství, procento zastavitelnosti bloků, dále stanovuje u některých území procento parků a vybavenosti nebo používá plovoucí značky pro jejich umístění (u veřejných prostranství je dán minimální rozměr, vybavenost ovšem není nikterak klasifikována),

³ Rozsudek NSS č. j. 1 Ao 1/2009-185 ze dne 23. 9. 2009

příp. uvádí nějaké další podmínky (např. propojení pro pěší a cyklisty,...). **Územní rozhodnutí v těchto plochách lze vydat okamžitě bez nutnosti závazného koncepčního řešení celé rozvojové plochy.**

Náhlé zrušení stavebních uzávěr bez podmínek způsobí, že území, která jsou pro Prahu strategická a mohou naprosto zásadně ovlivnit její rozvoj a každodenní život města, budou řešena jinak, než je pro město třeba: nejenže Praha promešká jedinečnou příležitost skutečně velkorysých a přínosných koncepcí (propojení stávajících velkých parků vzájemně a s volnou krajinou,...), možnost řešení deficitů stávajících území (parků, veřejných prostranství, vybavenosti, propojenosti s dalšími částmi města,...), ale také možnost klíčových strategických rozhodnutí (např. umístění a uzly veřejné dopravy a jejich vazba na budoucí síť veřejných prostranství rozvojové plochy). Rozvojová území nebudou řešena koncepčně a zastavována systematicky a postupně, nikterak nepřispějí k řešení problémů města, a to jak dobře budou do města integrována, bude ponecháno napospas libovůli investorů, kteří mohou z každého rozvojového území zastavět jen část, nejspíše tu nejvýnosnější (hladina věží, bloky ...), u ostatních složek není žádná garance, že vzniknou (park, vybavenost). Tyto realizované fragmenty rozvojových území (ekonomická síla soukromého sektoru není neomezená) budou blokovat následné pokusy o koncepční řešení. Instituce zodpovědná za rozvoj města se tímto přístupem vlastně vzdává práva i povinnosti rozvoj města plánovat.

d) Hluk a znečištění ovzduší: ochrana veřejného zdraví

Zadání ukládá (bod II. A. 5. 2.), aby návrh Metropolitního plánu při stanovení způsobu využití území vycházel z ověření splnění hygienických limitů pro hlukovou zátěž stanovených platnými právními předpisy. V oblasti dnešních brownfieldů je přitom dle dat z Geoportálu Praha patrné, že už dnes, bez nové výstavby, jsou limity v některých případech překračovány. Za tím účelem je úkolem územního plánování vhodně rozvrhnout jednotlivé funkce území, chránit vhodnými nástroji kupř. plochy obytné, Metropolitní plán tento rozpor neřeší a přesouvá vše do následujících fází (územní řeší, kde už ale nestojí otázka, kde má být záměr realizován, ale zda bude realizován v souladu s územním plánem).

Metropolitní plán nechrání veřejné zdraví.

e) Parametrická regulace a regulace bodem

Zadání Metropolitního plánu (bod II. A. 1.) požaduje, aby Metropolitní plán dbal ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství, na která bude navázáno odpovídající zastoupení občanské vybavenosti. V transformačních územích ale nejsou stanovena prakticky žádná pravidla pro zástavbu. Není zřejmé, kde mají být plochy veřejné vybavenosti a proč (z hlediska kvalitního fungování území), není zřejmé, kterých pozemků se veřejná vybavenost dotkne.

Pokud nejsou přesně vymezeny pozemky pro návrh veřejné vybavenosti, bude mít městská část, potažmo Praha, velký problém pozemky v budoucnu zajistit. Nevymezení konkrétních pozemků pro návrh veřejné vybavenosti navíc povede k soutěži developerů podle pravidla „kdo dřív přijde, ten dřív mele.“

f) Velikost záměrů a přenášení závazků na jiné vlastníky

Podle čl. 77 odst. 4 říká, že „parametrické regulativy se neuplatní pro záměry ve vazbě na definovaná uliční prostranství.“ Toto ustanovení není jasné a nelze z něj dovodit, co se v těchto případech stane s parametricky určenými regulativy – přenáší se na další vlastníky v lokalitě nebo se jednoduše neuplatní a zkracuje se o ně poměrně zbývající parametrická regulace?

Nesouhlasíme ani s čl. 77 odst. 5, podle kterého se pro záměry, které nedosahují 3 ha, musí převzít o 10 % více závazků z parametrické regulace. Tento postup není dostatečně zdůvodněn a není vysvětleno, jak se postupuje vůči zbývající parametrické regulaci – snižuje se?

Tato regulace je diskriminační a nezachází stejně s vlastníky.

6) Metodické připomínky

Připomínka:

Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán nedostatečně a nejednoznačně reguluje změny v území. Proto uplatňujeme tyto připomínky:

- 1) Územní plán musí definovat, jaká činnost je v území přípustná, do jaké míry a jaká je naopak zakázána. Nesouhlasíme s tím, že se index využití území je pouze informativní. MPP musí umožnit provádět výpočet hrubých podlažních ploch a zastavitelných m² u jednotlivých staveb; maximální regulovaná zastavitelná plocha není dostatečným regulativem. Požadujeme, aby byly regulativy Metropolitního plánu řádně konkretizovány a aby tudíž bylo rozhodování stavebního úřadu o změnách v území předvídatelné.
Požadujeme, by byly odstraněny rozpory mezi Metropolitním plánem a Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, které se týkají povinnosti stanovit v Metropolitním plánu regulativy.
- 2) Nesouhlasíme s tím, že pro lokality ani pro stavební bloky nepřináší MPP téměř žádná pravidla, mj. na sídlištích. Požadujeme, aby bylo jasně stanoveno, jaké je přípustné, nepřípustné a výjimečně přípustné využití území. MPP nesmí odkládat podstatnou část rozhodování o využití území do dalších fází (územního řízení). MPP nesmí přenášet tíhu a zodpovědnost rozhodování na úřady, vlastníky pozemků a soudy.
- 3) Nesouhlasíme s tím, že lokality, které jsou označeny za stabilizované, ve skutečnosti stabilizované nejsou a při aplikaci regulativů MPP by umožňovaly poměrně rozsáhlou výstavbu a transformaci.
- 4) Nesouhlasíme s tím, že regulativy MPP nereagují dostatečně na požadavky zvláštních právních předpisů. Požadujeme, aby MPP důsledně prokázal, že splňuje tyto podmínky a požadavky.
- 5) Požadujeme, aby MPP sám definoval pojmy a sám zapracoval potřebné regulativy, nikoli aby pouze odkazoval na Pražské stavební předpisy (PSP). Požadujeme, aby byly veškeré používané pojmy a regulativy doplněny.
- 6) Nesouhlasíme s čl. 61 odst. 7 MPP. Je v rozporu s požadavky na územní plánování. MPP nesmí umožňovat stavby, které jsou v rozporu s vymezeným využitím ploch a lokalit.

- 7) Požadujeme, aby Metropolitní plán stanovil kvalitnější pravidla pro regulaci proluk. Nesouhlasíme s automatickou možností zastavovat vnitrobloky. Nesouhlasíme s tím, aby se zástavba vnitrobloku (do 1. nadzemního podlaží) nezapočítávala do koeficientu zastavění stavebního bloku.
- 8) Nesouhlasíme s tím, aby se na umístování staveb podle čl. 77 odst. 4 vztahovala výjimka pro stavby umístěné do hloubky max. 20 metrů od hrany vyznačeného uličního prostranství. Tento postup nelze odůvodnit.
- 9) Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán nepřináší žádnou ochranu pro bydlení a nezajišťuje rozvoj bydlení. Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán neobsahuje žádné regulativy k zajištění pohody a kvality bydlení. Požadujeme, aby Metropolitní plán stanovil dostatečné regulace pro ochranu bydlení v centru města. Vylidňování centra je zásadním problémem Prahy a územní plán musí tuto otázku řešit.
- 10) Nesouhlasíme s tím, že MPP přenáší významnou část zodpovědnosti z územně plánovací dokumentace na rozhodování úřadů mimo kontrolu zastupitelských orgánů a veřejnosti. Požadujeme proto, aby změny v transformačních a rozvojových plochách byly MPP podmíněny vydáním regulačního plánu pro předmětné území podle bodu I.2) d) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění nebo zpracováním územní studie a stanovením podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti pro toto území bodu I.2) c) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- 11) Nesouhlasíme se zneužitím teze o „dostřednosti“ k potlačení přirozeného a žádoucího trendu polycentricity v rámci celého města. Požadujeme vymezit v MPP sekundární centra pro obsluhu obyvatel mimo celoměstské centrum: zejména ve velkých sídlištích vymezit sekundární centra a odpovídajícím způsobem (například vymezením jejich ploch jako ploch podle bodu I.2) d) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.) zajistit jejich kvalitní a udržitelný rozvoj. Pro jednotlivé čtvrti města, popřípadě prostorově oddělené místní části, požadujeme vymezit plochy čtvrtěových, respektive místních center a odpovídající regulací včetně vymezení zejména přípustných využití zajistit podmínky pro jejich existenci a rozvoj. Pro zajištění občanského vybavení v městských částech požadujeme vymezit odpovídající plochy (nikoliv body), a to jak pro stávající, tak i pro navrhovaná zařízení.

- 12) Konstatujeme, že Hlava IV MPP je v rozporu s §2 odst. Stavebního zákona 1k) tím že nepovažuje veřejná prostranství za veřejnou infrastrukturu. Požadujeme zařadit veřejná prostranství jako veřejnou infrastrukturu a věnovat jim odpovídající pozornost v celém zastavěném území, zejména v tom, co MPP nazývá modernistické město. Zejména požadujeme vymezit městské třídy i mimo širší centrum města, konkrétně na sídlištích tzv. modernistického města a pomocí odpovídající regulace nástroji územního plánování zajistit jejich rozvoj, popřípadě založení.
- 13) Požadujeme, aby koncepce MPP i jeho regulace jednoznačně, konkrétně a definitivně vymezila plochy pro velké nerezidenční celky, které představují velkou koncentraci pracovních příležitostí anebo svojí návštěvností generují velké nároky na dopravu, jako jsou například nemocnice nebo vysokoškolské areály.
- 14) Požadujeme nahradit výškovou regulaci pomocí rastru 100 x 100 m jinou formou výškové regulace, která bude odpovídat specifickému charakteru zástavby (týká se zejména území s výškově odlišenými hladinami zástavby, například sídlišť vystavěných po roce 1960) a předejde nejasnostem, nepředvídatelnostem a případné zvláštní v rozhodování úřadů o přípustnosti záměru změny v území.
- 15) Metropolitní plán a řešení v něm obsažená nemají dostatečné odůvodnění.
- 16) Metropolitní plán musí v částech, kterými zasahuje do vlastnických práv, obsahovat po celou dobu platnosti obsahovat stabilní a předem známá pravidla, která se nesmí samovolně měnit postupem jiným, než jsou změny územního plánu předvídané stavebním zákonem.

Odůvodnění:

1. K bodu 1 - Nesrozumitelnost, struktura a přehlednost regulativů, nesoulad se zadáním
Ve stávající podobě je návrh MPP nesrozumitelný. Regulativy téhož (např. parků) nejsou na jednom místě a uživatel musí v nepřehledném dokumentu listovat na různé strany a dávat dohromady jednotlivá pravidla. To je v rozporu s požadavkem na srozumitelnost územního plánu, znejasňuje to pravidla pro změny v území, a v důsledcích to vytváří nedůvěru občanů i

investorů v územní plánování. Regulativy musí být schopna bez problémů interpretovat i laická veřejnost (občané, jejichž práv a povinností se MPP mimořádně silně týká) tak, aby byla vytvořena a garantována právní jistota o možných změnách v území. Podle územního plánu musí rozhodovat úřady a musí mít kvalitní podklad pro odůvodnění rozhodnutí. V současné podobě MPP by úředníci, občané ani investoři neměli absolutně žádná jasná pravidla a vodítka. Nejvyšší správní soud k tomu podotýká: „*Jestliže by opatření obecné povahy bylo nesrozumitelné (např. jeho obsah by nedával rozumný smysl, bylo by vnitřně rozporné apod.), jeho adresáti by se jím nemohli řídit a spoléhat na něj a současně by jej nebylo možné podrobit ani řádnému přezkumu v řízení před soudem. Shledá-li proto soud, že opatření obecné povahy nebo jeho část je nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost, musí jej bez dalšího v celku nebo v nepřezkoumatelné části zrušit.*“ (Viz rozsudek NSS ze dne 16. prosince 2010 sp. zn. 1 Ao 6/2010.) Požadujeme, aby byl tento problém odstraněn.

Požadujeme, aby byl z důvodu přehlednosti regulativů doplněn do výkresové části místopis. MPP je naprosto nepřehledný, minimálně v pdf verzi.

Metropolitní plán v současné podobě není v souladu se zadáním, podle kterého má vytvářet **vhodný rámec pro rozhodování v území**. Tento požadavek zcela jednoznačně není naplněn.

2. K bodu 1 - Rozpor se zásadami územního rozvoje

Zásady územního rozvoje na několika místech obsahují konkrétní požadavky směrem k regulativům v územním plánu. Ten má kupř.:

- stanovit regulativy pro obchodně-společenská centra celoměstského a regionálního významu - Zličín, Černý Most, Letňany (není jasné, jaké regulativy Metropolitní plán stanoví),
- v rozvojových a transformačních oblastech má navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze oblasti ve městě a daným přírodním podmínkám (není splněno, regulativy prakticky neexistují).

Požadujeme, aby byl návrh Metropolitního plánu uveden do souladu se zásadami územního rozvoje a aby splnil dané požadavky a obsahoval konkrétní regulativy.

3. K bodu 1 - Míra využití území k zastavění a neexistující regulativy

Metropolitní plán nestanoví dostatečná a přesná pravidla míry využití území. Jedná se přitom o velmi důležitý regulativ, prostřednictvím kterého má územní plán řešit kvalitu a pohodu bydlení a ochranu životního prostředí. Územní plán musí jasně stanovit pravidla pro určování hrubé podlažní plochy staveb.

Metropolitní plán používá pro regulaci míry zastavění území zčásti tzv. stavební blok jako základní regulační jednotku. Definice bloku je obsažena v § 2 PSP: blokem ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Stavebním blokem se pak dle MPP rozumí plocha vymezená převážně pro zástavbu. Podle čl. 3 MPP se zástavbou rozumí budova nebo soubor budov v rámci jednoho nebo více stavebních bloků. (Na okraj – není nám jasné, proč je jinak definována budova v PSP (§ 2 písm. C) a v MPP (článek 3 odst. 3). Požadujeme, aby tato nesrovnalost byla odstraněna, stejně jako další pojmové nesrovnalosti.).

Bloky jsou vymezovány **prostřednictvím vymezení uličních prostranství a uličních čar** (dle PSP). Podle § 22 PSP se stavby umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se **uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie** nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech (*kde MPP počítá s územní studií?*)

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se **uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí** (*to je naprosto nepřijatelné, tyto otázky nemohou být přesunuty na stavební úřady, územně plánovací dokumentace musí založit dostatečně jasné a srozumitelné a konkrétní podmínky pro rozhodování v území*).

(3) **Stavby se umísťují v souladu se stavební čarou** podle § 21. **Není-li vymezena** územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se stavební čára **odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím**; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;

b) v **transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie**, (*kde se územní studie vezmou? Jak odůvodní úřad, že podle nich nebude rozhodovat, když jimi Metropolitní plán nepodmiňuje rozhodování v transformačních zemích?*) **popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí** (*to je samozřejmě i zde naprosto nepřijatelné, tyto otázky nemohou být přesunuty na stavební úřady, územně plánovací dokumentace musí založit dostatečně jasné a srozumitelné a konkrétní podmínky pro rozhodování v území*).

Bloky by měly být vymezeny jen uzavřenými uličními čarami. Pokud nejsou, nastává problém, který se objevuje u tzv. modernistické struktury (sídliště). V čl. 47 se totiž uvádí: V lokalitě modernistické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

a) **uliční čára nemusí být určena,**

b) stavební čára je zpravidla volná,

c) nestavební část stavebních bloků je parkem ve volné zástavbě,

d) výškové uspořádání je ustálené, má dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nízkými areály.

Když není na sídlištích určena uliční čára, neexistují žádné limity a regulativy pro zástavbu. *Jakým způsobem bude úřad při povolování nové výstavby v oblasti sídlišť posuzovat vymezení stavebních bloků? Jak se bude postupovat, při povolování staveb?*

Ani pro stavební bloky nejsou stanoveny jiné regulativy než míra zastavění a výška pomocí naprosto nevhodně zvolené čtvercové regulace (k výškám bude zveřejněna zvláštní připomínka, způsob vymezen v kombinaci s chybějícími regulativy však může pro mnoho území znamenat rozsáhlou a zcela nekonceptní výstavbu).

Příkladem lokality naprosto bez regulace je lokalita 139 Kačerov. Jedná se téměř o čistě bílou plochu, se značením několika bodů občanské vybavenosti a menší plochou zastavitelné zeleně.

Jedná se o lokalitu s využitím „obytná“, je stabilizovaná. Výšky jsou 4-8 podlaží, s tím, že v okrajové části je to dokonce 27. Struktura je heterogenní (čl. 44 uvádí: „Heterogenní strukturou je urbánní struktura kombinující více typů zástavby a různého využití zpravidla v oddělených budovách vedle sebe (horizontálně). Jde o strukturu různých přechodových území mezi středem a okrajem města s různorodým výškovým uspořádáním.“ – *Z toho textu není zřejmé pro rozhodování v území naprosto nic.*) Z krycího listu lokality bychom měli zjistit něco o cílovém charakteru lokality. Je zde uvedeno: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Kačerov se strukturou heterogenní. Lokalita Kačerov je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení stávající různorodosti zástavby, posílení napojení na síť uličních prostranství v transformační ploše sousední lokality Michle a doplnění tramvajové sítě v úseku Budějovická – U Plynárny.“

Čl. 63 MPP říká: Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, které **zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost a veškeré služby zahrnující i pracovní příležitosti a jejich kombinaci.** V zastavitelné obytné lokalitě je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro **bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci** (*tedy téměř cokoli, aniž by plán říkal, které funkce jsou žádoucí vzhledem ke kombinaci s funkcemi v jiné lokalitě. Metropolitní plán neříká nic o tom, jak zabrání vzniku monofunkčních oblastí*). Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.

Metropolitní plán omezuje jen zjevně neslučitelné funkce, které by z logiky věci ani v obytné zóně být nemohly už kvůli dodržení zákonných podmínek ochrany životního prostředí a lidského zdraví. V zastavitelné obytné lokalitě je nepřipustné umísťovat budovy a jiné stavby **pro těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, zemědělství, spalovny biologického odpadu** a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.

Index využití lokality je pouze informační, není určen pro rozhodování v území.

Pro příslušné úřady zde není žádné vodítko, žádný konkrétní regulativ (krom zastavitelnosti bloků), žádný podklad pro odůvodnění rozhodnutí, zda v lokalitě smí či nesmí konkrétní stavba stát, jestli je vhodná nebo nevhodná z hlediska dopadu na okolí a podobně.

Význam kvalitních regulativů vyplývá i z judikatury (byť se tento rozsudek Městského soudu v Praze, který byl zařazen do Sbírky rozhodnutí nejvyššího správního soudu č. 1/2007 týká starého stavebního zákona, je plně využitelný i pro stávající stav): „*Obecně závazná vyhláška obce (orgánu územního plánování), která stanoví regulativy pro plochy v oblasti s čistým bydlením tak, že vymezuje určené využití území, přípustné využití území a nepřípustné využití území, je nástrojem územně plánovací dokumentace provádějící limity využití území, tzv. regulativy, které - inkorporovány do vyhlášky obce dle § 29 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona - jsou právně závazné a určují konkrétní využití území. Jiné určení využití území nelze dovozovat argumentem, podle něhož to, co ve vyhlášce není regulativy stanoveno, je dovoleno, neboť by tím byla umožněna neschválená zástavba a nekoordinované funkční využití území.*“ (Podle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 25. 11. 2005, čj. 9 Ca 187/2004-56).

Požadujeme, aby Metropolitní plán přinášel jasnou a konkrétní regulaci a stanovil vymahatelné regulativy, podle kterých mohou stavební úřady jednoznačně rozhodovat.

4. K bodu 2 - Nedostatečná regulace lokalit a stavebních bloků

Metropolitní plán používá jako základní jednotku lokalitu. Pro každou z lokalit platí několik základních pravidel a je stanoven její cílový charakter. Tento charakter je ale natolik obecný a nicneříkající, že jej nelze považovat za regulativ. Lokality jsou vymezovány nesourodě, zahrnují mnoho různých oblastí, které nemají stejný charakter. Navíc spolu lokality nijak nespolupracují, nejsou navzájem propojeny a jejich vztahy nejsou nijak vyřešeny.

Pro lokality jsou stanoveny tzv. indexy využití lokality (čl. 157). Je to ale jen jakýsi měkký nástroj. Má sloužit jen jako ukazatel vyhodnocování naplněnosti plánu, ale neslouží pro rozhodování v území, což je zřejmě reakce na zrušení Územního plánu Pece pod Sněžkou zpracovaného Romanem Kouckým, kde byla obdobně fungující „regublina“ shledána jako zcela nepoužitelný nástroj. Je zjevné, že tento index nemá pro rozhodování v území žádný smysl a že lokality nejsou regulovány.

Nedostatečná regulace lokalit je v rozporu s požadavkem PSP: §2 písm. h) PSP, podle kterého se rozumí „*charakterem území soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků*

*či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, **struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.***“ Těmto požadavkům **charakter lokality absolutně neodpovídá. Pro rozlišení jednotlivých struktur byla vyžita jen malá část definičních vlastností charakteru lokali dle PSP.**

Požadujeme, aby Metropolitní plán upravil hranice lokalit tak, aby bylo možné skutečně popsat charakter a rozdíly jednotlivých lokalit a aby bylo možné podle charakteru lokality postupovat při rozhodování v území, významný je zejm. způsob jejich využití, intenzita využití a vzájemné vztahy a vazby kvalitně popsaných lokalit.

5. K bodu 3 - Nestabilní stabilizované plochy

Nesouhlasíme se způsobem práce Metropolitního plánu s tzv. stabilizovanými lokalitami. Míru stability obsaženou v MPP je nutné výrazně zpřesnit. Stabilizované území musí být skutečně stabilizované – může být umožněno jen doplňování zástavby za přísných podmínek. Nesmí docházet k zásadním změnám funkčního využití území a výraznému navyšování kapacity stávající zástavby (k čemu může dojít v důsledku nevhodné regulace výšek). Ve stabilizovaném území by měl MPP předpokládat pouze malé a nepříliš významné změny. To musí Metropolitní plán zajistit vhodnými regulativy.

Nesouhlasíme s označením „stabilizovaná flexibilní lokalita“. Toto označení je už z logiky věci rozporné – jak může být stejná lokalita stabilní i flexibilní zároveň?

Požadujeme, aby byl termín „stabilizovaná lokalita“ upřesněn a aby v těchto lokalitách byla zajištěna ochrana před nevhodnou zástavbou.

(Výškové regulace, která s problémem nestability stabilizovaných lokalit velmi úzce souvisí, se bude týkat v podrobnosti zvláštní připomínka.)

6. K bodu 4 - Regulativy MPP nereagují dostatečně na požadavky zvláštních právních předpisů

„Limity využití území jsou závazné podmínky realizovatelnosti záměrů vyplývajících z územního plánování. Určují účel, způsob, ohraničení a podmínky uspořádání a využití území. Stanovují nepřekročitelnou hranici nebo rozpětí pro využití a uspořádání území. **Jsou pro pořizovatele a projektanty územně plánovací dokumentace závazné a musí je respektovat...** V § 26 odst. 1 zákon stanoví, že územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen limity využití území), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a **určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci... Potřeba omezit využití území** vzniká z celé řady důvodů, k nejčastějším patří **důvody zaměřené na ochranu zdraví lidí, životního prostředí, vymezení obecných (zejména technických) podmínek výstavby a ostatních aktivit člověka.**“ (Použito z příručky Limity využití území, Ludmila Rohrerová, Ústav územního rozvoje 2018, dostupné na <https://www.uur.cz/default.asp?ID=2591>).

Požadujeme, aby tyto požadavky, které vyplývají z limitů využití území, byly doplněny ve formě jasných regulativů a aby byl zásadní nedostatek MPP odstraněn. Požadujeme, aby splnění této povinnosti bylo řádně prokázáno a zdůvodněno.

7. K bodu 5 - MPP nesmí odkazovat na PSP

Požadujeme, aby MPP sám jasně definoval všechny pojmy a požadavky na rozhodování v území. MPP nesmí jen odkazovat na Pražské stavební předpisy, které jsou pouhým nařízením. Nesmí hrozit, že dojde k faktické změně územního plánu rozhodnutím rady při změně PSP, nikoli zastupitelstva hl. m. Prahy v řádném procesu změny územního plánu, **který podléhá veřejné a soudní kontrole.**

8. K bodu 6 - Čl. 61 odst. 7 MPP

Tento článek umožňuje, aby bylo možno stávající budovy a jiné stavby, které svým využitím nejsou v souladu se stanoveným způsobem využití lokality, upravovat a rozšiřovat. To je zcela nepřijatelné. Územní plán nesmí dovolit, aby se v plochách (lokalitách) stavělo v rozporu s ním.

Požadujeme, aby byla tato možnost z návrhu MPP vypuštěna.

9. K bodu 7 - Proluky a vnitrobloky

Odůvodnění:

Proluka je definována v Pražských stavebních předpisech jako chybějící část zástavby, a to:

- blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo
- nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků.

Definice proluky je velmi volná.

Metropolitní plán neobsahuje žádné podmínky pro zástavbu proluk. **Zmíní se o nich v čl. 134, kde umožňuje, aby v záplavových územích byly proluky zastavěny.** V článku 74 MPP se uvádí: **Ve stabilizovaných plochách se míra využití území k zastavění odvozuje podle stávající zástavby.** Toto pravidlo není konkrétní.

Proluky mohou ale být i rozsáhlejšími územími. Z MPP není jasné, jaká je regulace těchto ploch. Ještě závažnější je proto tento problém u malých rozvojových ploch (čl. 75). Těmi se zpravidla (dle MPP) rozumí plochy navazující na stávající strukturu zpravidla **u okraje zastavěného území. Malým rozvojovým plochám MPP přiznává charakter proluk.** Není jasné, jaká tedy budou pro tyto plochy platit pravidla pro rozhodování v území a pro umístování záměrů. Požadujeme, aby byly plochy proluk regulovány stejně jako jiné plochy. Není možné upustit od regulace významného rozsahu ploch ve městě a ponechat je jako bílá místa.

Chápeme, že je třeba některé proluky zastavět, ale požadujeme přesnou definici proluk, zejm. jejich maximální rozsah (jaké území ještě lze považovat za proluku) a stanovení pravidel pro jejich zástavbu s ohledem na jejich vliv na sousední zástavbu. Máme za to, že je třeba znát mnohem podrobněji dané území – všechny souvislosti, návaznosti na stávající okolní zástavbu a širší územní vztahy (než to umožňuje měřítko Metropolitního plánu), aby se dalo říci, o

konkrétním návrhu zástavby říci, zda se jedná o zástavbu v proluce. **Požadujeme, aby byla otázka zástavby proluk v Metropolitním plánu řešena podrobněji a kvalitněji a aby byly stanoveny dostatečné regulativy.**

Nesouhlasíme s tím, aby Metropolitní plán umožnil **nezapočítávat** do koeficientu zastavění stavebního bloku v lokalitách typu 01, 02 a 03 zástavbu prvního nadzemního podlaží ve vnitrobloku. Vnitrobloky by naopak měly zůstat přísně chráněné jako nestavební plochy, mj. kvůli povinnosti hl. m. Prahy reagovat na požadavky směřující k adaptaci měst na změnu klimatu a také z důvodu možného a vhodného využití rekreačního a sociálního potenciálu vnitrobloků.

10. K bodu 8–20 metrů do hloubky pozemku bez regulace

Odůvodnění:

Podle čl. 77 odst. 4 návrhu Metropolitního plánu (Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy nových struktur) má platit, že parametrické regulativy se neuplatní při umisťování zástavby v přímé návaznosti na uliční prostranství vymezené dle čl. 80 do hloubky 20 metrů od hrany tohoto uličního prostranství, pokud zástavba nepřekročí souvislou délku 100 metrů a neznemožní napojení vnitřních částí ploch. Takový postup je pro územní plán nepřípustný. Toto pravidlo totiž fakticky přenáší povinnosti vyplývající z parametrické regulace na sousední vlastníky.

11. K bodu 9 - Ochrana bydlení

Odůvodnění:

Vylidňování centra města je dlouhodobý problém Prahy. Domy určené původně pro bydlení byly v řadě případů nahrazeny ubytovacími zařízeními nebo administrativními či obchodními budovami. Tyto budovy mají na své okolí již ze své podstaty jiný vliv a dopad, než je tomu u staveb určených čistě nebo z podstatné části pro residenční bydlení. Vylidňování centra města je považováno za negativní trend, jenž výrazně ovlivňuje sociální vztahy, památkové a další hodnoty historického jádra. Tím je silně zasažena obyvatelnost širšího centra Prahy a snižuje se komfort pro stávající obyvatele. Jedním z nástrojů na podporu udržení funkce bydlení je i územní plán, konkrétně je možné využít regulativy zachovávající současný podíl bydlení.

Požadavek na zachování bydlení v centru vyplývá i ze Strategického plánu hl. m. Prahy, kniha Soudržná a zdravá metropole, kapitola Kvalita života ve městě, kde se mj. uvádí tyto cíle:

- vytvoření bytové politiky posilující udržitelnost bydlení v centru města
- opatření k zamezení vzniku monofunkčních zón čistě turistické nebo administrativní povahy i vzniku jiných objemných staveb s návaznou dostřednou dopravou, u stávajících zón usilování o jejich revitalizaci a polyfunkčnost
- nalezení způsobu regulace nežádoucího sortimentu obchodu, služeb a aktivit, nežádoucí reklamy a objektového smogu v centru s ohledem na kulturní a společenskou vyspělost a prezentovanou značku města
- podpora výstavby městského bydlení a obnovy bytového fondu (podpora transformace původně bytových domů znovu na bydlení a omezení transformace bytových domů v Pražské památkové rezervaci na hotelové a ubytovací funkce)

Význam zachování bydlení v centrech měst zdůrazňují i odborníci:

- Prof. Ing. Arch. Karel Maier, CSc. (ČVUT) – Vylidněná města, Respekt 2008 (dostupný na <http://www.respekt.cz/tydenik/2008/1/vylidnena-mesta>). *„Pokles počtu obyvatel v rozsahu jednoho či výjimečně několika málo procent zaznamenala v 90. letech většina našich větších měst. Rodilo se málo dětí, v centrech se spousta bytů adaptovala na kanceláře a k jiným účelům. Během posledních asi deseti let pak začalo skutečně významné vylidňování; reálné příjmy se zvyšují a stále více lidí si může dovolit postavit vlastní rodinný dům – nejspíš někde v okolí města, kde jsou dostupné pozemky – a svůj městský byt uvolnit, případně pronajmout.“* Viz důkazy.
- Urbánní politika EU: je její existence oprávněná? Nikola Krejčová, Katedra regionálních studií, Národohospodářská fakulta, Vysoká škola ekonomická v Praze; regionální studia, 01/2010: *„Dalším problémem je nárůst kriminality v jádrech evropských měst, která se v některých evropských městech dlouhodobě vylidňují. Rodiny s dětmi většinou nemají o bydlení v centru města zájem a snaží se přestěhovat spíše za hranice města, čímž dochází k vylidňování a degradaci městských jader. V jádrech (v současnosti zejména východoevropských měst) převažují komerční aktivity nad rezidenčními, což dává prostor různým patologickým jevům, zejména v nočních hodinách. Situace v západoevropských městech je v současné době již trochu odlišná vlivem působení nástrojů národních*

urbánních politik, které se aplikují po několik let. Přesto je tento problém stále aktuální v celé EU.“ Viz důkazy

- K nežádoucím důsledkům komercializace a tzv. smršťování měst (tj. jejich vylidňování) se vyjadřuje i Luděk Sýkora v textu Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace v publikaci Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie, 2001, Univerzita Karlova, Fakulta přírodovědecká.: *„Rozhodujícím procesem měnícím centrum města byla komercializace. Komercializace představuje zvyšování podílu komerčních funkcí (kanceláře společností, obchody, restaurace, hotely) na celkové struktuře využití ploch. Hlavními způsoby komercializace jsou:*
 - *nahrazení bydlení, nekomerčních a méně výnosných aktivit progresivními komerčními funkcemi v rámci stávající zástavby,*
 - *demolice existujících budov zahrnující vymístění původních uživatelů a jejich nahrazení novými, objemnějšími a vyššími budovami užívanými progresivními komerčními funkcemi,*
 - *zástavba proluk a volných pozemků novými komerčními projekty.“*

12. K bodu 10 – Regulace změn v transformačních a rozvojových plochách

Odůvodnění:

Pořizování územně plánovací dokumentace (ÚPD) probíhá pod kontrolou zastupitelského orgánu a k zadání i návrhu ÚPD může každý vznést připomínky (pro územní plán podle § 47 odst. 2. § 48 odst. 2, §52). Proces pořizování ÚPD tedy probíhá v demokratickém prostředí. Naproti tomu územní rozhodování je proces povýtce administrativní s velmi omezenými právy samosprávy a veřejnosti. Přenášení hlavního břemene zodpovědnosti na úřední mašinerii je tedy potlačením demokratického principu a de facto obcházení litery zákona.

Vágní „parametrická“ regulace s nedostatečným vymezením využití ploch vytváří extrémní rizika zejména pro transformační a rozvojové plochy, kde není zajištěna potřebná proporce mezi rozdílnými využitími, a tudíž je vysoká pravděpodobnost, že se využití ve veřejném zájmu, ale komerčně méně atraktivní buď vůbec nerealizují, nebo že pro ně budou ponechány plochy anebo pozemky, které nebudou pro předmětné využití vhodné. Protože míra detailu MPP neumožňuje

přesnější regulaci, která by tomuto riziku byla schopna čelit, a ponechat celou tíhu náročného a zodpovědného rozhodování stavebním úřadům je institucionálním hazardem, je požadavek pořízení podrobnější územně plánovací dokumentace, popřípadě územní studie jedinou možností, jak v daných podmínkách riziko neudržitelného rozvoje s důsledky na kvalitu urbánního prostředí zmírnit.

Tvrzení MMP o tom, že „[m]etropolitní plán je základem provázaného systému územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy“ (článek 166 MPP) pokládáme za stávající podoby, kdy MPP „nevymezuje plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území vydání regulačního plánu“ (článek 165) ani „nevymezuje plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie“ (článek 165) buď za komické nedopatření, nebo za nepravdivé a zavádějící.

13. K bodu 11 – Potlačení polycentrického vývoje a nedostatečná regulace ploch pro centra a občanské vybavení

Odůvodnění:

Současná verze návrhu MPP sice odstranila předchozí urážlivé členění města na „město“, „předměstí“ a „periferii“, ale nezměnil se přezíravý postoj k „modernistickému městu“, který se projevuje zejména v absenci koncepce čtvrtových („sektorových“) center. MPP ignoruje historicky vzniklé a historií prověřené prostorové uspořádání města jako aglomerace dřívějších měst a vesnic, které se transformovaly do městských čtvrtí s vlastními centry obsahujícími zařízení občanského vybavení, která obsluhují nejen bezprostřední okolí, ale také celou čtvrt, a takto naplňujícími princip „města krátkých vzdáleností“, ke kterému se MPP proklamativně hlásí (čl. 10). Redukce principu „města krátkých vzdáleností“ na často zcela formálně a neorganicky vytvořené lokality bez uvažování jejich vlastních lokálních center a absence efektivních nástrojů plánování rozvoje čtvrtových center je přímým popřením principu udržitelného prostorového rozvoje, pro který se termín „město krátkých vzdáleností“ používá.

Opomíjení center jako uzlů plánování města posiluje ignorace zajišťování občanského vybavení plánem. Plán pouze eviduje formou bodů místa občanského vybavení, bez rozlišení jejich druhu (školská nebo zdravotnická zařízení versus například policejní stanice) a hierarchické úrovně (ordinace lékaře versus nemocnice, základní škola versus vysokoškolský kampus). Pro regulaci umístování nových zařízení občanského vybavení MPP stanoví pouze referenční bod a diametr

možného odchýlení od tohoto bodu, navíc pak procentní podíl plochy pro toto (nespecifikované) občanské vybavení. Při známých požadavcích na plochy například základních škol ale toto procento zřejmě nepostačí. Zvolená forma „parametrické“ regulace ale zřejmě neobstojí i pro ostatní, územně méně náročná zařízení: kdo by chtěl prodat městu pozemek na mateřskou školu, když může za podstatně vyšší cenu prodat pozemek pro komerční výstavbu.

Přílišné zaměření na celoměstské centrum ale není prospěšné ani pro rozvoj centra samotného. Bude znamenat jeho další přetěžování dopravou, přičemž nelze spoléhat ani na systémy veřejné hromadné dopravy, které jsou v současnosti na hranici kapacitních možností, tím méně pak na individuální automobilovou dopravu, kterou plán chce omezovat. Výšková regulace umožňuje na většině území pravobřežního historického jádra (Starého a Nového Města), Vinohrad, Smíchova a Karlína šestipodlažní (i vyšší) zástavbu, což je více, nežli je podlažnost naprosté většiny stávající zástavby z období do I. světové války.

14. K bodu 12 – Rozpor se zákonem, opomíjení významu a regulace veřejných prostranství, zejména mimo širší území centra

Odůvodnění:

Metropolitní plán deklaruje změnu paradigmatu v plánování města: namísto dosavadního plánování na základě funkčního využití ploch, plánuje prostorovou strukturu města, čímž rozumí kompozici města z hlediska struktury ulic, veřejných prostranství a stavebních bloků, a to bez ohledu na funkční využití. Charakter veřejných prostranství je ale přímo závislý na způsobu utváření a využití okolních budov. Navíc MPP zcela ignoruje potřebu vytvářet systém významnějších veřejných prostranství mimo tzv. kompaktní město, tedy mimo území širšího centra města. Tím jen potvrzuje nezáměr (nebo neschopnost autorů) vytváření podmínek pro kvalitní urbánní prostředí mimo toto kompaktní město (viz též odůvodnění k bodu 11).

15. K bodu 13 – Vymezení ploch pro velké nerezidenční celky s velkým pracovním potenciálem anebo vysokou návštěvností

Odůvodnění:

Velké nerezidenční celky, které představují velkou koncentraci pracovních příležitostí anebo svojí návštěvností generují velké nároky na dopravu, na jedné straně představují významný ekonomický rozvojový potenciál a mají velký význam pro uspokojení sociálních potřeb obyvatel,

na druhé straně vyžadují zajištění specifických požadavků na dopravní obsluhu a dostupnost, popřípadě na kvalitu prostředí. Rozsáhlé plochy, které tyto celky potřebují, nelze stávajícími nástroji zabezpečit ani u stávajících areálů, tím méně pak pro jejich možné rozšíření či zakládání nových. Neexistuje ani nástroj pro regulaci vzniku nových velkých komerčních areálů administrativy, obchodu či zábavy, takže tyto areály mohou vlastně vzniknout téměř všude.

Namísto jasné regulace rozmístění velkých pracovišť tak, aby to odpovídalo principu „města krátkých vzdáleností“ MPP v celoměstském prostorovém uspořádání posiluje nevyváženost v prostorovém rozmístění a vztahy mezi obytnou a pracovní funkcí. Umísťuje totiž převážnou většinu rozvojových produkčních ploch na východ města, a tak pokračuje v problematickém dědictví plánování funkčně separovaného města 20. století, které sestavovalo město jako stavebnici ploch bydlení, výroby a rekreace. Extrémně zjednodušené funkcionalistické dělení města na část obytnou, výrobní (v MPP „produkční“) a rekreační vzniklého ve 20. století ale nereflektuje fakt, že ve městě 21. století se naprostá většina pracovišť nenachází v území označovaném v MPP jako produkční, ale v území, které MPP deklaruje jako obytné, a že promyšleným plánováním a regulací rozmístění bydlišť a pracovišť ve městě by bylo možno výrazně snižovat nároky na dopravu za prací. MPP umožňuje do obytného území umístit vedle bydlení i kancelářské plochy a obchody libovolné velikosti.

Jako obytné území jsou zahrnuty významné kancelářské parky, jako jsou The Park na Jižním Městě, BB Centrum s Brumlovkou, nebo budova ČSOB v Radlicích a také některá nákupní centra, jako Anděl, Chodov, Pankrác nebo Flora, zatímco jiná nákupní centra, jako OC Letňany, Zličín a Černý Most jsou v území produkčním (proč?). Existence velkých kancelářských parků a nákupních středisek, což je v posledních desetiletích převažující forma velkých projektů ve městě, je ale s obytnou funkcí jen těžko slučitelná, protože generuje enormní dopravní zatížení. V plánování měst na západ a na sever od nás jsou proto tyto velké projekty jedním z hlavních témat regulace. Areály škol a nemocnic, což jsou významné koncentrace pracovišť, jsou povětšinou v MPP zařazovány podle morfologie zástavby jako areály vybavenosti, přiřazena jim je ale funkce obytná. MPP totiž jinou než obytnou, produkční a rekreační funkci nevyznává. Jiné známé areály, jako například vysokoškolský kampus Albertov, jsou součástí standardních morfologických struktur obytných oblastí, zatímco sousední areál Karlov s vysokoškolskými pracovišti a nemocnicemi už patří mezi areály vybavenosti, nicméně, i zde s funkcí obytnou.

Absurdita návratu MPP k zonaci města na obytné, výrobní a rekreační území, byť i v poněkud upravené terminologii, se projevuje v tom, že do obytného území spadají velké monofunkční areály nemocnic, vysokoškolských kampusů, Pražského hradu nebo věznic. V některých případech jako samostatné lokality, jindy ale jen jako součásti obytné lokality (kampus ČVUT v Dejvicích nebo UK na Albertově). Absurdity pokračují: areál Trojského zámku je rekreační lokalita, ale areál Valdštejnského paláce je součástí obytné lokality Malá Strana spolu se zahradami pod Hradem a areálem parlamentu. Způsob / režim, jak jsou ve skutečnosti uspořádány, a hlavně užívány různé účelové areály, a z toho vyplývající dopady tohoto užívání na potřebu infrastruktur i na okolí, jsou naprosto odlišné od běžného obytného území. Toto MPP naprosto pomíjí.

16. K bodu 14 – Výšková regulace zástavby

Odůvodnění:

Regulace pomocí rastru 100 x 100 m je nedostatečně podrobná, zejména proto, že mechanicky dělí území bez ohledu na rozhraní různých forem a charakterů zástavby. Svojí vágností vytváří rozsáhlý prostor správního uvážení stavebního úřadu, včetně vystavení úřadu nejrůznějším tlakům včetně možné korupce, a následně i pro napadání rozhodnutí. Představa homogenní hladiny zástavby může povětšinou odpovídat zástavbě z 19. a první poloviny 20. století, je však v příkrém rozporu s charakterem modernistické zástavby sídlišť, kde se záměrně kombinují hladiny vysoké vícepodlažní zástavby věžovými a deskovými domy s horizontálou nízkých objektů zpravidla pro občanské vybavení. Problematické je použití rastru také na rozhraních například mezi zástavbou rodinnými domy a vícepodlažními objekty, kde například může legalizovat průniky vícepodlažních domů do vilové čtvrti.

Požadujeme, aby Metropolitní plán stanovil jasné, konkrétní a vymahatelné principy a regulace pro ochranu bydlení v centru Prahy. Požadujeme, aby MPP důsledně chránil plochy pro bydlení před komerční zástavbou, např. Před administrativními budovami. MPP ohrožuje plochy pro bydlení vznikem monofunkčních struktur pro bydlení nevyužitelných.

17. K bodu 15) chybějící odůvodnění

Metropolitní plán nemá kvalitní odůvodnění, ze kterého by bylo jasné a srozumitelně seznatelné, proč bylo zvoleno to které řešení a regulace. Každý územní plán přitom musí mít odůvodnění, které je součástí textové části i grafické části. Finální podoba odůvodnění je sice nezbytná až

k upravenému návrhu, ale už návrh předložený ke společnému jednání musí být dostatečně odůvodněn. Nekvalitní odůvodnění přitom může být důvodem nepřezkoumatelnosti celého územního plánu. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že územní plán nebo jeho část by mohly být zrušeny tehdy, „pokud by soud dovodil závažnou nezákonnost územního plánu spočívající v porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy (srov. výše citovanou judikaturu). Sama obecnost odůvodnění územního plánu takovýto případ zásadní nezákonnosti nepředstavuje. Odlišný náhled by snad byl možný v případě, že by odůvodnění územního plánu nedávalo o záměrech jeho zpracovatele jasnou představu ani v nejobecnější rovině a fakticky by tak zcela chybělo.“ Viz rozsudek NSS ze dne 13. května 2014, sp. zn. 6 AOs 3/2013.

18. K bodu 16 - Metropolitní plán musí v částech, kterými zasahuje do vlastnických práv, obsahovat po celou dobu platnosti obsahovat stabilní a předem známá pravidla, která se nesmí samovolně měnit postupem jiným, než jsou změny územního plánu předvídané stavebním zákonem

Metropolitní plán nesmí obsahovat žádná pravidla, která by umožňovala samovolné změny v regulaci území a způsobovala by, že by vlastníci od počátku neznali dopady na jejich nemovitosti. Pravidla upravená územním plánem se smí měnit jen v proceduře předvídané stavebním zákonem pro změny územního plánu. Za zvláště problematická v tomto ohledu považujeme pravidla dle čl. 77 odst. 4 a 5.

7) Ochrana životního prostředí, hluk, ovzduší, adaptace na klimatické změny a hospodaření s vodou

- 1) **Připomínka: Územní plán musí obsahovat regulativy a limity týkající se životního prostředí. Požadujeme, aby Metropolitní plán stanovil jasná a konkrétní pravidla týkající se životního prostředí v souladu s požadavky Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy.**

Odůvodnění:

V územním plánu nelze přejít kapitulu životního prostředí a příslušné regulativy odkazem na jejich stanovení jinými zákonnými předpisy a odkazem do navazujících řízení, kde by se tyto otázky měly řešit. Územní plán by totiž měl ve fázi tvorby i jeho platnosti dostatečně tyto regulace plynoucí z jiných předpisů odrážet. Vynecháním těchto regulativů je znemožněno jednak samotné připomínkování ze strany dotčených orgánů veřejné správy, vlastníků i veřejnosti, jednak tyto subjekty nemohou územní plán využívat jako hlavní zdroj informace o využití území. Ztrácí se tak zcela cíle územního plánování dané § 18 stavebního zákona, zejm. ten v jeho odst. 3: Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

2) Připomínka: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nespĺňuje požadavky na kvalitní vyhodnocení. Požadujeme jeho důsledné dopracování a skutečné vyhodnocení reálných negativních dopadů Metropolitního plánu na udržitelný rozvoj hl. m. Prahy.

Odůvodnění:

Hodnocení SEA je zpracováno velmi netradičně, což je způsobeno dokumentem, který je hodnocen. Celé hodnocení je značně popisné, a navíc vychází z dat a odhadů předložených zpracovatelem bez jejich ověření nebo konfrontaci s jinými relevantními daty (Metropolitní plán kupř. vůbec není schopen jasně stanovit, jak bude území zatíženo, protože neurčuje využití území – kupř. v lokalitách obytných je možné komerční využití beze změny územního plánu v kapacitách, které nelze stanovit a nelze proto stanovit, jaké bude mít využití lokality dopady). Toto považujeme za kritický nedostatek celého vyhodnocení. Vyhodnocení vlivů opakovaně vyzdvihuje domnělé přínosy, aniž by současně skutečně hodnotil rizika Metropolitního plánu.

Nesouhlasíme s tím, jak vyhodnocení pracuje a hodnotí skutečnost, že Metropolitní plán významně rozšiřuje zastavitelného území na úkor zeleně. Dopady tohoto postupu nejsou zhodnoceny dostatečně, resp. vůbec.

Nesouhlasíme s tím, že vyhodnocení nereaguje na to, že Metropolitní plán nereguluje a nechrání veřejné vybavení.

Nesouhlasíme s tím, že hodnocení neposuzuje skutečnost, že Metropolitní plán nijak nechrání biologickou rozmanitost. Dle § 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování na životní prostředí je

rozsah posuzování následující: „Posuzují se vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví a vlivy na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, biologickou rozmanitost, půdu, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví, vymezené zvláštními právními předpisy²⁾ a na jejich vzájemné působení a souvislosti. Vlivy na biologickou rozmanitost se posuzují se zvláštním zřetelem na evropsky významné druhy, ptáky a evropská stanoviště. Metropolitní plán musí ovlivnit to, zda konkrétní části města a krajiny budou zastavěny nebo ne a jak přesně budou využity s ohledem na ochranu biologické rozmanitosti. Takovými cennými biotopy jsou mj. území Metropolitním plánem nově navrhovaná jako zastavitelná. Tato pravidla však Metropolitní plán neobsahuje a hodnocení na tuto skutečnost nijak nereaguje. Jedná se o přímé porušení požadavku zákona.

Nesouhlasíme s tvrzením, že je Metropolitní plán zcela v souladu se Zásadami územního rozvoje, ačkoli tomu tak prokazatelně v mnoha ohledech není (namátkou zmiňme ÚSES, kulturní památky a jejich ochrana, ochrana nezastavitelného území, polycentricita, ochrana zeleně, aj.)

Požadujeme, aby vyhodnocení vlivů Metropolitního plánu na udržitelný rozvoj území adekvátně reagovalo na výše zmíněné nedostatky. Požadujeme, aby vyhodnocení důsledně reagovalo na to, že návrh Metropolitního plánu tím, že nesplňuje požadavky § 18 a § 19 odst. 1 stavebního zákona (cíle a úkoly územního plánování), přímo ohrožuje trvale udržitelný rozvoj hl. m. Prahy. Požadujeme, aby se vyhodnocení důsledně zaměřilo na to, jak Metropolitní plán pracuje s otázkami: ochrany kulturních hodnot, ochrany životního prostředí (nezastavitelného území, zeleně, adaptace na změny klimatu – k tomu níže), ochrany veřejného zdraví (ochrany před hlukem a ochrany ovzduší), ochrany bydlení a sociální soudržnosti a dopravy.

3) **Připomínka: Metropolitní plán vymezuje v některých částech územní systém ekologické stability přes zastavitelná obytná území. To je nepřijatelné. Metropolitní plán nesmí odkládat vymezení ÚSES na regulační plány, aniž by stanovil podmínku jejich pořízení.**

Odůvodnění:

Pro vymezování ÚSES v územním plánu existují přísná pravidla. Požadujeme, aby je Metropolitní plán řádně dodržel a prokázal jejich dodržení. Systém ekologické stability nesmí vést přes zastavitelné území. To je v přímém rozporu s jeho smyslem. Nesouhlasíme s čl. 29 odst. 3, kde se

uvádí, že koncepce ÚSES vychází ze skutečnosti, že v řadě případů nejsou k dispozici takové podklady, které by umožnily jednoznačné vymezení ÚSES v přesných hranicích. Proto často užívá způsob vymezení v prostoru k upřesnění, a tím vytváří podmínky pro předpokládané zpřesnění vymezení ÚSES v podrobnějších dokumentacích. Pokud návrh tímto způsobem odkazuje na regulační plány, musí stanovit požadavek na jejich pořízení. Metropolitní plán nesmí přenášet odpovědnost na jiné nástroje územního plánování, aniž by nepožadoval jejich pořízení zákonem stanoveným způsobem.

Požadujeme, aby bylo prokázáno, že bylo při vymezení ÚSES postupováno podle platné Metodiky vymezení územního systému ekologické stability Ministerstva životního prostředí z března 2017. (dostupná [zde](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/vestnik_2017/$FILE/SOTPR_Priloha_Vestnik_Kvet_en_170609.pdf) [https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/vestnik_2017/\\$FILE/SOTPR_Priloha_Vestnik_Kvet_en_170609.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/vestnik_2017/$FILE/SOTPR_Priloha_Vestnik_Kvet_en_170609.pdf)).

- 4) Přípomínka: Požadujeme, aby Metropolitní plán stanovil regulativy pro realizaci adaptačních opatření dle Strategie pro adaptaci hl. m. Prahy na změnu klimatu. Požadujeme, aby Metropolitní plán stanovil regulativy pro hospodaření s vodou. Požadujeme, aby Metropolitní plán stanovil opatření zvyšující retenční schopnosti krajiny.**

Odůvodnění:

Města jsou velmi zranitelná z hlediska projevů změn klimatu. Je to vlivem velké koncentrace obyvatelstva, ekonomických aktivit a negativních ekologických jevů, jako je znečištěné ovzduší, zvýšená hluchost či vyšší spotřeba zdrojů. Projevy změny klimatu se budou ve velké míře projevovat zejména ve městech. Na druhou stranu lze adaptační opatření neefektivněji naplánovat a realizovat právě na místní úrovni. Místní samosprávy znají území, které spravují, nejlépe a mají řadu možností, jak projevy změny klimatu mírnit.⁴

V informačním materiálu MMR se uvádí: „Územní plány sice nejsou realizačními dokumenty, ale způsobem pořízení, který do projednávání zapojuje představitele veřejné správy, vlastníky

⁴ Metodika tvorby místní adaptační strategie na změnu klimatu. CI2, o.p.s., 2015. , <http://adaptace.ci2.co.cz/cs/materialy-publikace>

nemovitostí i ostatní veřejnost, a které schvaluje a vydává zastupitelstvo obce, představují širokou dohodu všech zúčastněných na využití území obce. Součástí územních plánů jsou i návrhy opatření k zajištění účinné ochrany před povodněmi. Při navrhování této ochrany je nutná koordinace s plánováním v oblasti vodního hospodářství. Vodní zákon je základním dokumentem, který stanovuje pravidla pro nakládání s vodami v krajině.“⁵

Dále se v tomto informačním materiálu uvádí: „V zastavěném a zastavitelném území je třeba navrhovat využití území tak, aby nedošlo k neúměrnému zvýšení podílu zpevněných ploch, v důsledku toho ke zvýšení celkového odtoku povrchových vod, a tak zhoršení odtokových poměrů níže po vodním toku.“

Dokument Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu byl Radou hl. m. Prahy schválen dne 18. 7. 2017 (viz usnesení Rady hl. m. Prahy č. 1723 ze dne 18. 7. 2017). Územní plánování je nejvýznamnějším nástrojem k implementaci těchto opatření. Součástí plánovacího procesu v Praze by se proto mělo stát plánování opatření, jež napomohou přizpůsobení se změně klimatu. To vyplývá z řady odborných dokumentů. Např. v materiálu „Město a jeho role při adaptaci na dopady změny klimatu“⁶ se uvádí: „Kde je podle územních plánů město nejnáchylnější k ovlivnění nebo narušení infrastruktur a omezení kvality života města? V průběhu uplynulých dvou let bylo autorem ve spolupráci s kolektivem CPP a jeho spolupracovníku vytipováno v kruhu expertů předběžně několik rizikových míst, která byla specifikována jako krizová pro chod města za změněných podmínek z hlediska zvýšení hrozby. Jsou jimi:

- Nivy toků.
- Vodní nádrže a jejich hráze.
- Parky, aleje, lesoparky.
- Strmé svahy, kopce a skaliska.
- Bývalá místa těžby a exploatace surovin.

⁵ Ministerstvo pro místní rozvoj – Ústav územního rozvoje. Ochrana před povodněmi v územním plánování. [online]. [cit. 9. 6. 2013]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/metodicke-prirucky-a-publikacni-materialy/2011/Letak-povodne-04-2011.pdf>

⁶

- *Dopravní a infrastrukturní uzly (např. rozvodny elektrické energie, významné křižovatky, mosty, podjezdy, teplovody, plynovody apod.).*
- *Výškové budovy, stavby a příliš semknutá urbánní struktura (místa s riziky dopředu nejasně definovanými) (Šilhánková, Pondělíček, 2014)*

Reálné vyhodnocení rizik v územně plánovacích dokumentech tedy zejména v územních plánech a rozvojových strategiích (bezpečnostní pasport dříve formální doložka civilní ochrany). Skutečné a pravdivé vyhodnocení udržitelného rozvoje území (bez politického podbarvení) v rámci ÚAP (potažmo RURÚ v případě jejich oživení) a také důsledně provedené studie vlivu na ŽP dle stavebního zákona a Zákona č.100/ 2001 Sb. O posuzování vlivu na ŽP) v rámci nových a připravovaných územních plánů a dalších podkladů s vypovídací schopností o povaze území.

Na úplný závěr je nutno uvést, že v budoucnosti bude nutno doplnit grafické (GIS) a textové (strategie) části krizových a územních plánů i ÚAP v reálném světě aktuálních poznatků a sebraných dat o území a jeho podmínkách nebo rizicích a hrozbách i ve spolupráci s obyvateli. V neposlední řadě je nutno upozornit občany měst na aktuální hrozby a komunikovat s nimi připravené postupy, strategie a formy spolupráce, tak aby byly zajištěny podmínky pro snížení primárních rizik, a to za běžného chodu města i za krizové situace (V. Cílek in Bárta, Pokorný 2008).“

*V odborných materiálech se dále uvádí, že „téma optimalizace hospodaření s dešťovou vodou v urbanizovaných územích stejně tak jako ve volné krajině se stává stále aktuálnější a více diskutovaným, a to nejen na odborné a akademické úrovni, ale čím dál více proniká i do politické sféry a stává se významným tématem jak na lokální či státní úrovni, tak i na úrovni mezinárodní. **Není tak překvapující, že se v posledním desetiletí tato problematika čím dál častěji zakotvuje v územně plánovacích a strategických dokumentech na všech úrovních a dále v národní a mezinárodní legislativě.**“⁷*

Dále se v odborných textech k problému adaptačních opatření a jejich zahrnutí do územních plánů uvádí: *„Udržitelné hospodaření se srážkovou vodou ve městech a obcích je jednou z kritických podmínek jejich rozvoje. **Prudký růst urbanizace v posledních letech tento fakt ještě umocňuje. Toto nebezpečí zachytil již česky právní rámec a definoval základní principy***

⁷ MOŽNOSTI ŘEŠENÍ VSAKU DEŠŤOVÝCH VOD V URBANIZOVANÝCH ÚZEMÍCH V ČR

udržitelného hospodaření se srážkovou vodou. Jedna se však o obecné požadavky, jejichž konkrétní plnění je v současnosti obtížně díky omezené existenci technických požadavků (norem) ve smyslu stanovených klíčových ukazatelů a jejich limitních hodnot. **Zároveň chybí metodika zpracování těchto nových požadavků do územně plánovacích dokumentací...** Změna přístupu ke srážkové vodě se netýká jenom oboru vodního hospodářství, ale naopak ji lze označit jako změnu celospolečenskou. Z toho vyplývá i potřeba spolupráce všech odborníků spojených s výstavbou (tj. urbanistů, architektů, inženýrů dopravních, technického zařízení budov, vodohospodářů ad.).

V územním plánu by proto mohl být předepsán přípustný typ zástavby (vč. použitých materiálů – např. zákaz střech s možným výluhem nebezpečných látek) z hlediska očekávané míry znečištění DV. V případě nemožnosti vsakování je druhou volbou recipientu povrchová voda (po zdržení srážkové vody na pozemku). Zde hraje největší roli, zda je vodní tok v dostupné vzdálenosti od realizované zástavby.“⁸

Územní plán může kupř. stanovit tato kritéria pro novou zástavbu:

- definování území přirozené retence vod (z důvodu vysoké hladiny podzemní vody) a záplavových území, kde výstavba není povolena,
- stanovení maximálního specifického regulovaného odtoku při dešťové události s dobou opakování 1x za 5 let pro individuální (roztroušenou) výstavbu,
- individuální stanovení hodnot dle bodů 1 a 2, a to přepočtem (simulací) vodního režimu (hydraulické kapacity stokové sítě, drobných vodních toků a svodnic a změn hladiny podzemní vody) pro velké projekty.⁹

Význam hospodaření se srážkovými vodami vyplývá také z celorepublikových strategických dokumentů a Politiky územního rozvoje.

- a) Plán hlavních povodí České republiky (PHP ČR), který byl schválen usnesením vlády ČR v roce 2007. Ten mimo jiné ukládá, že je třeba: „Uplatňovat v genelech odvodnění

⁸ Ing. David Stránský, Ph.D. Přírodně blízké hospodaření se srážkovými vodami na stavebním pozemku a jeho důsledky pro územní plánování

⁹ Ing. David Stránský, Ph.D. Přírodně blízké hospodaření se srážkovými vodami na stavebním pozemku a jeho důsledky pro územní plánování

urbanizovaných území koncepci nakládání s dešťovými vodami umožňují jejich zadržování, vsakování i přímé užívání.“ Cílem, přímo uvedeným v PHP ČR, je zejména:

- a. snížit množství srážkových vod odváděných kanalizací a zlepšit podmínky pro jejich přímé vsakování do půdního prostředí;
 - b. snížit znečištění vodních toků při přímém vypouštění srážkových vod z městských a průmyslových kanalizací zavedením povinnosti oddělené likvidace srážkových a odpadních vod;
 - c. posílit výzkum vlivu přírodě blízkých opatření na zvyšování retenční kapacity krajiny včetně kvantifikace jejich vlivu na vodní režim.
- b) Politika územního rozvoje ČR schválená usnesením vlády v roce 2009. Vzhledem k řešené problematice jsou vymezeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, mezi které patří:
- a. Vytvoření podmínek pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní.
 - b. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.**
 - c. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využití dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní.**

Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy požadují ve vztahu k řešení transformačních oblastí, aby územní plán (Metropolitní plán) mj. zohlednil potřebu retence srážkových vod.

Metropolitní plán proto musí stanovit, jakými konkrétními kroky v rámci územního plánování lze těmto následkům předcházet či jak mohou být omezeny a určit konkrétní adaptační opatření. Metropolitní plán proto musí především stanovit regulativy směřující s cílem:

- Snížit negativní vliv extrémních teplot, vln horka a městského tepelného ostrova na zdraví citlivých skupin obyvatel Prahy (zejm. prostřednictvím důsledné ochrany zeleně a stanovení regulativů pro výstavbu)
- Snížit dopady přívalových dešťů, povodní a dlouhodobého sucha a tím zajistit stabilní vodní režim na území hl. města Prahy a ve volné krajině metropolitní oblasti
 - o Metropolitní plán mezi protipovodňová opatření řadí pouze suché poldry a plošná a liniová protipovodňová opatření (čl. 175)
 - o V rámci prevence před povodněmi musí Metropolitní plán stanovit veřejně prospěšná opatření zvyšující retenční schopnost území
- zájmu udržitelnosti města by měl MPP rozpracovat více do detailu (a direktivně) úpravy vedoucí k lepšímu hospodaření s vodními zdroji a vodou obecně
- Snížit energetickou náročnost Prahy a podpořit adaptaci budov
- Zlepšit podmínky Prahy v oblasti udržitelné mobility (viz připomínky k dopravě)

Cíle Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu musí být promítnuty do Metropolitního plánu.

Požadujeme, aby Metropolitní plán důsledně zapracoval požadavky na adaptaci území hl. m. Prahy na změny klimatu dle výše uvedených podmínek.

5) Připomínka: Požadujeme, aby Metropolitní plán důsledně řešil ochranu veřejného zdraví, konkrétně aby zajistil naplnění zákonných požadavků na ochranu ovzduší a na ochranu před škodlivými účinky hluku a vibrací.

a) Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy v bodě nazvaném „Obecné zásady územního rozvoje hl. m. Prahy“ požadují ve vztahu k tvorbě a ochraně životního prostředí:

- vytvářet podmínky pro snižování a eliminaci významných zdrojů znečištění ovzduší nebo hluku limitujících rozvoj a využití území, včetně emisí z automobilové dopravy,

- snižovat podíl vytápění tuhými palivy vytvářením podmínek pro konverzi na nízkoemisní a bezemisní způsoby vytápění, a to zejména v oblastech kompaktního města,
- vytvářet podmínky pro eliminaci významných zdrojů znečištění ovzduší nebo hluku limitujících rozvoj a využití území,
- vytvářet podmínky pro likvidaci starých ekologických zátěží v transformačních územích.

b) Zadání Metropolitního plánu

Návrh Metropolitního plánu neřeší dostatečně ani ochranu veřejného zdraví před hlukem a ochranu před znečištěným ovzduším (ochrana veřejného zdraví je přitom jedním z podstatných veřejných zájmů, který musí být v územním plánu řešen). Zadání Metropolitního plánu se věnuje otázce životního prostředí (konkrétně zejm. hluku a ovzduší) na několika místech:

a. I. A. 1. 3. 2. Deficity a problémy:

i. **Metropolitní plán**

1. **navrhne** možná řešení (třeba i dílčí) zásadních problémů – deficitů, které se nakumulovaly zejména v posledních desetiletích jako důsledek největšího plošného rozrůstání města v jeho historii, rychle se proměňujícího způsobu života ve městě a postupné proměny složení jeho obyvatel. Mezi tyto problémy se mj. počítá **problém s kvalitou ovzduší**.
2. **prověří a upřesní** obecné zásady územního rozvoje Kraje Hl. m. Praha vyplývající z postavení Prahy v České republice a v Evropě a stanovené v ZÚR hl. m. Prahy pro účelné a hospodárné uspořádání Prahy, pro její hospodářský rozvoj a **ochranu** jejích kulturních, civilizačních a **přírodních hodnot** a zajistí plnění úkolů z nich vyplývajících pro zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace, zejména:

3. způsob využití území bude vycházet z ověření **splnění hygienických limitů pro hlukovou zátěž** stanovených platnými právními předpisy;
 4. bude usilovat o **odstranění nebo zmírnění ekologických problémů, řešit střety zájmů mezi ochranou životního prostředí a ekonomickým a stavebním rozvojem** hlavního města.
- b. Požadavky na základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy vyplývající ze Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy vydaných Zastupitelstvem hl. m. Prahy opatřením obecné povahy č. 8 schváleným usnesením č. 32/59 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 17. 12. 2009, které nabyly účinnosti dne 6. 1. 2010 (ZÚR hl. m. Prahy)
- i. Navrhovaná koncepce rozvoje bude zaměřena především na: vytvoření předpokladů pro udržitelný rozvoj území (vyvážený vztah podmínek pro **příznivé životní prostředí**, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel hl. m. Prahy).
- c. II. A. 1. 2. | Základní charakteristiky lokalit Zátěž území je souhrn a četnost vlivů staveb, zařízení nebo činností či dějů na prostředí a obytnou pohodu města a krajiny a určení těchto vlivů ve vymezených částech území; z hlediska vnějšího působení zátěže se rozlišují stav a provoz staveb, objektů a zařízení, popřípadě činnosti a děje omezující, obtěžující a ohrožující. **Míru přípustné zátěže určí Metropolitní plán.**

Tyto požadavky návrh nikde nesplňuje. Odůvodnění Metropolitního plánu na tyto požadavky reaguje mj. následovně: Na celém území Prahy platí všechny limity plynoucí z platné legislativy, včetně limitů hlukových a emisních. Nedochází k neúměrnému navyšování kapacit zástavby v oblasti, Metropolitní plán v oblasti nevymezuje rozsáhlé plochy určené pro občanskou vybavenost.

Máme za to, že návrh Metropolitního plánu nesplnil požadavky zadání a neřeší dostatečně otázky spojené s ochranou životního prostředí. Metropolitní plán musí prokazatelně zohlednit

požadavky ochrany ovzduší a ochrany před hlukem stanovené za účelem nepřekročení hodnot imisních limitů. Tento požadavek není Metropolitním plánem naplněn.

Metropolitní plán mj. **nevytváří územní podmínky pro prostorové oddělení obytné zástavby vegetační bariérou, tvořenou dřevinami se zvýšenou schopností zachytávat prach.** Naopak na zcela nevhodných místech ruší tzv. izolační zeleň a její ochranu. Tento požadavek musí řešit právě územní plán, nelze jej odkládat do následných řízení.

Podle našeho názoru **není nikde přesvědčivě řešen očekávaný nárůst automobilové dopravy** (díky současné trvalé minimální regulaci automobilové dopravy-levná cena parkování na veřejných prostranstvích, neexistence mýta pro vjezd do centra či povinná výstavba dalších parkovacích stání) spojený s rozšiřováním zastavitelných ploch uvnitř města. Rozšiřování zastavitelných ploch bez dalších opatření povede k nárůstu automobilové dopravy a tím dalšímu nárůstu hluku a znečištění ovzduší. Tomuto jevu návrh Metropolitního plánu také účinně nebrání, ačkoli na mnoha místech Prahy **se faktický stav hlukové a imisní zátěže dostává do rozporu s právními předpisy.** Právě územní plán je jedním ze základních nástrojů, který má a může této situaci předcházet a napravit ji.

V části týkající se ochrany veřejného zdraví je zapotřebí zvláště úzce spolupracovat s orgány ochrany veřejného zdraví – hygienickou stanicí. Ta má podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví dbát na ochranu před hlukem už ve fázi územního plánování. Pokud by byly územním plánem naplánovány stavby (zdroje hluku a vibrací), u kterých by později při jejich realizaci nebylo možné zajistit ochranu jejich okolí před hlukem, mohl by vyvstat zásadní problém s vydáním stavebního povolení. [1] Je zřejmé, že přijatá řešení Metropolitního plánu musí být řádně promyšlena a zdůvodněna. Podmínky pro tvorbu a ochranu životního prostředí stanoví ZÚR v bodě 2. 4. 3. Úkolem MPP je dle ZÚR vytvářet podmínky pro snižování a eliminaci významných zdrojů znečištění ovzduší nebo hluku limitujících rozvoj a využití území, včetně emisí z automobilové dopravy. Tyto požadavky nejsou v MPP naplněny konkrétními regulacemi. Případná předimenzovaná výstavba uvnitř Prahy může být v rozporu s ÚAP 2016. Vzhledem k tomu, že samozřejmě není žádoucí ani prosté rozšiřování Prahy do krajiny, je zapotřebí dále hledat vhodný kompromis, který je ale nezbytné diskutovat se všemi zúčastněnými aktéry, nikoli tvořit osamoceně na IPR.

Ve vztahu k ochraně před hlukem z dopravy požadujeme, aby Metropolitní plán nadále důsledně chránil izolační zeleň a vytvářel další předpoklady pro ochranu obyvatel před hlukem.

Požadujeme, aby Metropolitní plán stanovil potřebné podmínky pro ochranu obyvatel před vlivy znečištění ovzduší.

8) Výšková regulace v Metropolitním plánu a ochrana historických jader bývalých samostatných obcí

1) Přípomínka: Návrh Metropolitního plánu přináší zcela nový, dosud nevyzkoušený, způsob regulace výšek. Nesouhlasíme s regulací výškové výstavby pomocí rastru čtverců 100x100 metrů, který je v praxi nevyužitelný. Požadujeme, aby výšková regulace byla upravena na základě analýzy urbanistických hodnot území ve smyslu dokumentu MMR z r. 2014 – Politika architektury a stavební kultury ČR – téma 3.

Odůvodnění:

Výšková regulace MPP je vázána na síť čtverců pokrývajících celou metropoli. Pro každý čtverec je stanovena maximální výška zástavby – ve stabilizovaných územích (mj. i Pražská památková rezervace, chráněné zóny a ochranná pásma) je to nejvyšší dosažená výška.

Regulace pomocí rastru 100 x 100 m není dostatečně podrobná, zejména proto, že mechanicky dělí území bez ohledu na rozhraní různých forem a charakterů zástavby. Svojí vágností vytváří rozsáhlý prostor správního uvážení stavebního úřadu, včetně vystavení úřadu nejrůznějším tlakům včetně možné korupce, a následně i pro napadání rozhodnutí. Představa homogenní hladiny zástavby může povětšinou odpovídat zástavbě z 19. a první poloviny 20. století, je však v příkrém rozporu s charakterem modernistické zástavby sídlišť, kde se záměrně kombinují hladiny vysoké vícepodlažní zástavby věžovými a deskovými domy s horizontálou nízkých objektů zpravidla pro občanské vybavení. Problematické je použití rastru také na rozhraních

například mezi zástavbou rodinnými domy a vícepodlažními objekty, kde například může legalizovat průniky vícepodlažních domů do vilové čtvrti.

Snaha maximalizovat výtěžnost z parcely povede k vyrovnání výšek ve čtverci. Jemná výšková rozmanitost stávající struktury může být nahrazena tupým srovnáním do jedné úrovně. Některé čtverce mohou zahrnout území sousedících lokalit s velmi odlišným charakterem – např. rostlá struktura Starého města – Josefov. Takové spojení v jednom čtverci přinese spíš problém než řešení.

V panoramatu ve větších sourodých panoramatických celcích (např. klidný novoměstský svah) může dojít při vyrovnání výšek ve čtvercích k jakési šachovnici s ostrými hranami na hraničních čarách, kde by se výška skokově změnila. Domníváme se, že takhle zjednodušeným – až zmechanizovaným – postupem není možné výškovou regulaci navrhnout. Výsledkem by bylo zničení urbanity města.

Jedinou cestou k výškové regulaci je analýza prostorové kompozice (urbanistických prostorových hodnot) celého stávajícího města ve smyslu výše citovaného dokumentu MMR. Analýza urbanistických hodnot stávajícího města, případně koncepce nové kompozice navrhované zástavby, je jedním ze základních územně plánovacích podkladů, a to jak pro zpracování celkového územního plánu, tak pro další stupně územně plánovací dokumentace. Bez ní není možné smysluplně rozdělit město na menší části, které by bylo možné na základě jejich vazby k celku – prostorové i funkční – zpracovávat. Považujeme pokusy o výškovou regulaci města bez podkladu požadovaného „Politikou architektury a stavební kultury ČR“ za naprosto nekoncepční. Termín ke zpracování analýzy urbanistických hodnot uvedený v dokumentu MMR je rok 2017. Harmonogram územního plánu evidentně s ním nebyl koordinován, což může vést k rozporům mezi hodnocením území města a návrhem MPP.

2) Připomínka: Nesouhlasíme s tím, že návrh Metropolitního plánu neobsahuje regulativy pro ochranu dochovaných historických jader bývalých samostatných obcí na území hl. m. Prahy a nesouhlasíme s vypuštěním zákresu hranic dochovaných historických jader bývalých. Nesouhlasíme s nevhodnou výškovou regulací lokalit, ve kterých se dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí nacházejí. Žádáme, aby byl doplněn grafický zákres hranice dochovaného historických jader bývalých

samostatných obcí, aby byly doplněny vhodné regulativy k ochraně charakteru jader a aby byla upravena regulace výšek tak, aby byl chráněn dochovaný charakter historických jader bývalých samostatných obcí.

Odůvodnění:

Hlavní město Praha je složeno z desítek dříve samostatných měst a obcí různého typu a vzniklých v různých historických etapách, které mají díky tomu dodnes velmi rozdílný charakter. Jedná se o tzv. historická jádra bývalých samostatných obcí. Ta jsou vymezena ve stávajícím územním plánu s cílem chránit jejich urbanistické hodnoty, zejména charakter zástavby (převažující výškové hladiny a typické tvary střech).

Z připomínek Svazu malých městských částí hl. m. Prahy ke změně územního plánu Z 2832 vyplývá, že už ve vztahu k této změně územního plánu bylo kritizováno vypuštění přísné výškové regulace. Tímto může dojít k „vážnému narušení hodnotných urbanistických struktur všech dochovaných historických jader bývalých samostatných obcí je vypuštění výškové regulace pro dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí (2 nadzemní podlaží a šikmá střecha).“ Z 2832 v současné době obsahuje následující formulaci: „V dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutno respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.“

Metropolitní plán ve své Hlavě II. čl. 9 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy rozděluje město na čtyři principy a deset tezí. Přičemž v čl. 10 odst. 2 Historické město stanoví za základní tezi ochranu stávajících historických (kulturních) a krajinných (přírodních) hodnot. Ovšem Metropolitní plán nepostihuje zejména fenomén historických jader dříve samostatných obcí, která vyžadují z hlediska urbanismu a architektury zvláštní přístup a také ochranu. Už samotný fakt, že tato historická jádra nejsou v Metropolitním plánu vypsána a vyznačena jako ochrana kulturního dědictví, je nedostatkem dokumentace. Absenci vymezení těchto území a objektů chráněných zákonem č. 20/ 1987 Sb., o státní památkové péči a Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy považujeme za závažný nedostatek způsobující rozpor Metropolitního plánu s platnými právními předpisy. Výše uvedený návrh vypouští dosavadní výškovou regulaci pro dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí týkající se

zejména všech městských částí po obvodu města, které si dnes ve svých jádrech, vymezených v závazné části platného Územního plánu Prahy, zachovávají tradiční venkovský charakter zástavby.

Metropolitní plán nemá regulativy, které by chránily tato historická jádra bývalých samostatných obcí. Přitom by měl zachovat požadavek na respektování typického vesnického charakteru dochovaných historických jader bývalých samostatných obcí a důsledného popisu tohoto charakteru.

Metropolitní plán musí být doplněn v textové části o regulativy vztahující se k historickým jádrům, dále musí stanovit požadavek na respektování dochovaného charakteru historických jader, který má být respektován při rozhodování v navazujících řízeních minimálně v podobě, jaká je obsažena v návrhu Z 2832 (výše). Dále musí být doplněn o grafické regulativy, které budou vymezovat plošnou ochranu historického jádra. Výšková regulace musí být uzpůsobena tak, aby byl chráněn stávající charakter kupř. starého Braníka (a jiných lokalit s dochovaným historickým jádrem bývalých samostatných obcí) a celé lokality (jednotná výšková regulace maximálně dvě nadzemní podlaží – viz, platný Územní plán).

Typickým příkladem je kupř. lokalita Braník. Návrh MPP zde počítá s vypuštěním historického jádra Braníka a jeho ochranného výškového regulativu a stanovuje zde několikanásobně překračující výškový regulativ (6 nadzemních podlaží).

Žádáme o zachování výškové regulace pro dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí, a to v rozsahu „maximálně 2 nadzemní podlaží a šikmá střecha s možností využití podkroví“ s odkazem na definici „podkrovního podlaží“ dle Nařízení č. 10/2016 Sb., hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy). Žádáme, aby návrh metropolitního plánu obsahoval ustanovení podporující respekt k typickému vesnickému charakteru zástavby dochovaných historických jader. Žádáme, aby byla přepracována výšková regulace s respektem ke zvláštnímu charakteru historických jader dle způsobu uvedeného výše v této připomínce.