

Příloha: Připomínky Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR k Návrhu územního plánu hl. m. Prahy – Metropolitnímu plánu

Níže uvedené připomínky nejsou vyčerpávajícím výčtem připomínek k výše zmíněné dokumentaci. Jsou přehledem vybraných zásadních požadavků (z hlediska způsobu zpracování, nikoli jednotlivých věcných územních požadavků, které přísluší městským částem) na přepracování návrhu územního plánu tak, aby se stal dokumentem, který je schopen sloužit pro rozhodování v území, jak to požaduje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Jestliže je v připomínkách uváděno, že dokumentace může být v rozporu se zákonem, jedná se o upozornění na možný nesoulad, kterým by se měl pořizovatel zabývat. Posouzení souladu s právními předpisy je v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj nebo příslušného soudu.

Připomínka č. 1.:

Text připomínky:

Nesouhlasíme s obsahem a formou návrhu MPP, který nedává jasná, obecně srozumitelná a předvídatelná pravidla pro rozhodování v území. Požadujeme úplné přepracování návrhu a jeho uvedení do souladu s platnou legislativou a se schváleným Zadáním. Požadujeme, aby MPP („výroková část“) měl normativní charakter, tzn. byl jednoznačným transparentním podkladem pro rozhodování v území.

Rozsah grafické části („závazné části“) respektuje požadavky přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., obsah jednotlivých grafických příloh však není v souladu s požadavky této vyhlášky a dalších příslušných právních předpisů, zde zejména:

1.1 Výkres ZČÚ vč. jeho legendy obsahuje jevy, které nejsou vyjmenované v Příloze č. 7 a naopak neobsahuje jevy povinné (tedy není v souladu s právními předpisy) :

- v legendě není uvedeno datum, ke kterému je vymezeno zastavěné území (resp. poznámka pod okrajem legendy o vymezení k 30. 6. 2015 je právně irelevantní – musí být vymezeno k datu vydání dokumentace nad aktuální mapou KN!)
- ve výkrese nejsou uvedeny plochy podmíněné RP, ÚS, DoP
- jsou zde jevy, které vyhláška nepřipouští (transformační a rozvojové plochy s jejich funkčním využitím), rozpor území zastavěné (zastavitelné), území nezastavěné (nezastavitelné) a plochy zastavitelné

1.2. Hlavní výkres i jeho legenda významně ztěžují (neumožňují) orientaci v území – není zřejmé rozlišení prvků stabilizovaných oproti

plochám/prvkům navrhovaným, tedy dle příslušné legislativy plochám přestavbovým či zastavitelným

- plochy stabilizované nemají plošně definovány podmínky využití území kromě kódu lokality (je požadováno zákonem)
- výšková regulace není vztažena k plochám s rozdílným způsobem využití, ani k jiným nesporným hranicím (např. hranicím bloků nebo parcel apod.) ale ke čtvercům souřadnicové sítě, což neodpovídá požadavkům stavebního zákona
- oproti požadovanému obsahu výkresu zde nejsou vymezeny VPS ani VPO

1.3. Výkres VPS a VPO neobsahuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Obsah a rozsah textové části tzv. „závazné části MPP“ není v souladu s požadavky příslušných právních předpisů, zde zejména přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

1.4. obsah ani struktura textové části není v souladu s požadavky přílohy č. 7, kde je vymezen přesný a úplný rozsah toho, co musí (a může) obsahovat textová („výroková“) část ÚP (nebylo prokázáno, že strukturu textu nelze pro Prahu použít)

1.5. „výroková část“ návrhu územního plánu obsahuje celou řadu popisných informací, úvah a proklamací, které (pokud vůbec) patří do Odůvodnění. Paradoxně textová část Odůvodnění zachovává předepsanou strukturu i obsah

Odůvodnění připomínky:

Obecně lze konstatovat, že:

- grafická ani textová část MPP („výroku“) není v souladu s platnými právními předpisy, což by nespravilo ani chybějící odůvodnění
- textová část MPP („výroku“) obsahuje množství popisných a metodických informací, které jsou spíše politickou proklamací a vzhledem k obsahu nemohou být předmětem „výrokové části“, tedy faktického vydání ÚP. Tyto části by významně zatížily stavební úřady při zdůvodňování souladu rozhodnutí s tímto územním plánem (posuzování tohoto souladu vyžadovaného zákonem by bylo nutné a přitom zcela nesmyslné)
- předložený návrh MPP podle našeho názoru nesplnil požadavky schváleného Zadání, minimálně v oblastech :
 - o požadovaná předvídatelnost, tzn. jednoznačné podmínky pro rozhodování a jejich vymahatelnost (např. možnost umisťovat stavby v nezastavitelném území?)
 - o požadovaná srozumitelnost a transparentnost, která by se měla projevit zejména v jednoznačnosti a vymahatelnosti jednotlivých návrhových atributů (regulativů), které jsou naopak těžko dohledatelné a hlavně nesrozumitelné

- i pro odborníky, navíc zakládají možnost velmi flexibilního výkladu a tím i sporů, napadání rozhodnutí a významnému oddalování nabytí jeho účinnosti
- o požadovaná srozumitelnost a přehlednost grafické části (zejména časté překryvy) vyvolává stejné problémy – viz přechozí odrážka
 - o stanovení strategického rozvoje – místo jasného definování strategie a urbanistické koncepce rozvoje území včetně ochrany jeho hodnot je předložený návrh spíše popisný, zejména vzhledem k současné struktuře
 - o místo standardně definovaných pojmů zavádí návrh územního plánu celou škálu nových pojmů v právním řádu neužívaných a tudíž zavádějících až matoucích, a to bez řádného odůvodnění i definice
 - o častými odkazy na jiné právní předpisy (zejména PSP) je porušen základní princip vydávání ÚP zastupitelstvem, tedy nejvyšším voleným orgánem, oproti např. PSP, které vydává a (účelově jako v případě oslunění) mění pouze Rada

Tyto připomínky jsou prostým souhrnem obecných problémů, týkajících se návrhu územního plánu. Jednotlivé tematické okruhy jsou v dalších připomínkách rozpracovány a dále konkretizovány.

Připomínka č. 2.:

Text připomínky:

Nesouhlasíme s tvrzením, že návrh MPP je v souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy vydanými opatřením obecné povahy č. 8 schváleným usnesením č. 32/59 ZHMP ze dne 17. 12. 2009, ve znění aktualizace č. 1 vydané opatřením obecné povahy č. 43/2014, schváleným usnesením ZHMP č. 4 č. 41/1 ze dne 11. 9. 2014, v aktuálním znění. Požadujeme, aby byl návrh MPP uveden do souladu s nadřazenou dokumentací, tj. se ZÚR hl. m. Prahy, dle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

Odůvodnění připomínky:

Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR:

Kapitola 2 Obecné zásady územního rozvoje hl. m. Prahy, 2.1.2 Praha-přirozené centrum regionu. Návrh není v souladu s bodem

a) působit v součinnosti se Středočeským krajem proti nevyváženému rozvoji v příměstské oblasti hl. m. Prahy. Díky omezení rozvoje ve vnějším pásmu hl. m. Prahy lze očekávat další nárůst neřízené suburbanizace za hranicemi města.

2.2.2. Urbanistická koncepce. Návrh není v souladu s body:

a) *podpořit rovnoměrný rozvoj tří historicky utvářených pásem – celoměstského centra, kompaktního města a vnějšího pásma.* MPP prosazuje dostředné řešení města, tj. především intenzivní rozvoj v centrální části města. Čím dále od středu, tam má být rozvoj volnější. Návrh MPP ruší územní rezervy, vymezené v platném ÚP hl. m. Prahy z roku 1999, což se týká především okrajových částí města, kde tak často zůstává pouze torzo původní koncepce rozvoje městské části. V návrhu MPP jsou údajně vymezena pouze rozvojová území převzatá z ÚP hl. m. Prahy. Toto pravidlo má své výjimky, často se nově navrhuje zástavba na místě stávajících ploch zeleně, např. na ploše parku Kavalírka a dalších ploch v přírodním parku Košíře-Motol.

c) *při rozvoji kompaktního města respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí.* Kompaktní město vymezené v ZÚR se v převažující části kryje se stabilizovaným územím vymezeným v MPP. Pro lokality ve stabilizovaném území však nejsou v návrhu MPP stanoveny regulativy, což umožňuje zcela nekoordinovaný rozvoj.

f) *vytvořit podmínky pro polycentrický rozvoj města a rozvíjet významná centra s podílem celoměstských funkcí – Dejvice, Nové Butovice, Palmovka, Opatov a Pankrác.* Návrh MPP je založen na monocentrickém dostředném uspořádání, podmínky pro rozvoj uvedených významných center neřeší. Místo toho navrhuje dvě metropolitní třídy, tj. severní diametr a metropolitní třídu v trase severojižní magistrály, které mají být lineárním rozšířením centra města. Vymezení podobných metropolitních tříd neodpovídá historickému založení a postupnému rozvoji hl. m. Prahy. Metropolitní třídy jsou navrženy v trase stávajících ulic, které jsou součástí jednotlivých městských čtvrtí, často vyhlášených jako městské památkové zóny. Vytvoření metropolitních tříd s možností výrazného zvýšení zástavby není v souladu se statutem městských památkových zón ani s předpokládaným polycentrickým rozvojem města. Navržené metropolitní třídy jsou cizorodým prvkem ve struktuře města a nelze souhlasit s jejich vymezením.

t) *vytvořit podmínky pro ochranu prostorové scény města, zejména se zřetelem na pohledově exponovaná území viditelná z historického centra města a jeho ochranného pásma.* Návrh MPP obsahuje závazná panoramata k doplnění, která mají sloužit k ověření navrhované zástavby v pohledově exponovaných územích. Součástí panoramatu k doplnění je však i návrh možného zásadního zvýšení zástavby na Pankrácké pláni, což nelze považovat za ochranu prostorové scény města. Stejně tak předpokládané zvýšení zástavby podél obou metropolitních tříd a systém výjimek z výškové regulace může výrazně změnit prostorovou scénu města. Posouzení navrhované zástavby se odvíjí od současných panoramat a nezohledňuje možné změny prostorové scény města způsobené výškovou regulací odvozenou od půdorysné pravoúhlé sítě 100 x 100m navržené v MPP.

u) vytvořit podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejnou infrastrukturou s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru lokality. Návrh MPP nevymezuje dostatečným způsobem stávající areály (např. areály ministerstev, České armády, výzkumných ústavů) ani plochy navrženého občanského vybavení. Způsob vymezení procentuálním podílem, nebo vzdáleností od bodu v rozvojových a transformačních plochách je problematický a nezaručuje možnost realizace základního občanského vybavení v daném území. Pokud má být vybavenost garantována, musí být vyznačena jako plocha s konkrétním umístěním. Procentuální vymezení v ploše nedává jistotu umístění a může se stát předmětem spekulací jednotlivých vlastníků.

Podkapitola 2.4.1 Ochrana kulturních hodnot, body

a) zajistit podmínky pro ochranu Památkové rezervace v hl. m. Praze, včetně jejího ochranného pásma. Návrh MPP neobsahuje v závazné textové části podmínky památkové ochrany. Z výše uvedených bodů je patrné, že návrh MPP nezajišťuje podmínky pro ochranu památkové rezervace a jejího ochranného pásma.

b) zajistit podmínky pro ochranu dalších rezervací, památkových zón, památkových souborů a objektů na území města zapsaných do seznamu nemovitých kulturních památek a jejich ochranná pásma. Návrh MPP zobrazuje pouze soubory národních kulturních památek. Památkové rezervace i zóny jsou v MPP součástí vymezeného stabilizovaného území, pro které nejsou navrženy odpovídající regulativy. Toto nelze považovat za splnění požadavku ZÚR hl. m. Prahy.

2.4.2 Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel, bod

f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniiovými prvky zeleně, chránit stávající plochy zeleně a podporovat tvorbu nových. Návrh MPP nezajišťuje ochranu stávajících parků, naopak navrhuje zástavbu na některých plochách stávající zeleně, např. parku Kavalírka v MČ Praha 5. Nevymezuje konkrétně plochy nových parků, stanovuje pouze procentuální podíl z ploch určených pro výstavbu, případně vymezuje polohu parků bodem.

Kapitola 2, Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci. Návrh MP není v souladu s body:

a) s požadavkem na rovnoměrný rozvoj tří historických pásem. Viz výše

d) pro ochranu panoramatu města, zejména s ohledem na Památkovou rezervaci v hl. m. Praze, a pro ochranu dalších exponovaných pohledových horizontů zajistit účinnou prostorovou regulaci nové zástavby. Návrh MPP zakládá výškovou regulaci na pravidelné síti 100 x 100m vymezené na celém území města bez ohledu na terénní konfiguraci a na historické založení jednotlivých čtvrtí. Stanovený počet RNP

ve stabilizovaných lokalitách neodpovídá skutečnému stavu. Může tak docházet k významnému zvyšování stávající výškové hladiny na celém území města. Výšková regulace je doplněna množstvím výjimek, které nezaručují splnění požadavku uvedeného v ZÚR hl. m. Prahy.

e) 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. Návrh MPP nevymezuje plochy navrženého občanského vybavení. Nevymezuje ani plochy dopravní a technické infrastruktury, umísťuje pouze značky pro navrhovaná zařízení. Požadavek ochrany přiměřených rezervních ploch tak není splněn.

Kapitola 3. Vymezení nadmístních rozvojových oblastí a nadmístních rozvojových os, které svým významem přesahují více městských částí hl. m. Prahy. Návrh není v souladu s body obsaženým v podkapitole 3.2 Transformační oblasti:

MPP neobsahuje žádný návrh urbanistické koncepce pro jednotlivé transformační oblasti. Nesplňuje tak požadavky na vytvoření plnohodnotných městských čtvrtí požadovaných v ZÚR hl. m. Prahy. Návrh neobsahuje, až na některé výjimky, např. oblasti 3.2.8 Holešovice-Bubny-Zátory (T/8) v návrhu MP označenou jako Nové Bubny, vymezení ploch občanského vybavení, ploch veřejných prostranství, ploch technické a dopravní infrastruktury. Nahrazuje je souborem značek a složitým systémem regulativů. Toto řešení je nedostatečné, neboť nestanovuje jasná pravidla, neumožňuje jasnou orientaci v návrhu a ani vyhlášení veřejně prospěšných staveb.

Kapitola 4. Vymezení specifických oblastí nadmístního a celoměstského významu. Návrh MPP není v souladu s podkapitolou

4.2.2. Letňany a 4.2.3 Strahov. MPP pro tyto oblasti nenavrhuje konkrétní řešení včetně urbanistické koncepce, stanovuje pouze systém regulativů. Řešení těchto celoměstsky významných prostorů přesouvá do následných kroků projektové přípravy bez stanovení podmiňujících požadavků na zpracování regulačního plánu, či územní studie.

4.3.1 Soutok Vltavy a Berounky,

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci, bod *f) ověřit rozsah a podmínky rozvoje nového ústavu v Radotíně.* Návrh MPP nevymezuje plochu přístavu a neřeší tak zásadní problém rozvoje MČ Radotín.

4.3.5 Šárka,

Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území, bod a) *respektování dosud nenarušených významných dálkových pohledů na Divokou Šárku, především na skalní výchozy tzv. soutěsky pod vodní nádrží Džbán.* Návrh metropolitní třídy procházející daným územím je v rozporu s uvedeným požadavkem.

Kapitola 8. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

oddíl 8.2.1 Upřesnění prostorových podmínek, bod

a) *nezvyšovat podstatným způsobem míru využití Památkové rezervace a ostatních památkových rezervací i památkových zón. V návrhu MPP jsou pro tzv. metropolitní třídy, které procházejí městskými památkovými zónami a po okraji Památkové rezervace v hl. m. Praze navrženy výjimky z výškové regulace, které umožňují zvýšit míru využití území podstatným způsobem.*

c) *nezvyšovat výškovou hladinu zástavby zejména v PPR, městských památkových zónách, ve vesnických památkových rezervacích a vesnických památkových zónách, ani v místě přilehlém, či jinak opticky exponovaném území. V návrhu MPP se připouští zvýšení výškové hladiny díky zvolené regulaci v síti 100x100m vymezené na celém území města bez ohledu na terénní konfiguraci a na historické založení jednotlivých čtvrtí. Stanovený počet RNP ve stabilizovaných lokalitách neodpovídá skutečnému stavu. Výšková regulace je doplněna množstvím výjimek, které nezaručují splnění požadavku uvedeného v ZÚR hl. m. Prahy.*

g) *neumísťovat výškové nebo půdorysně rozsáhlé stavby ani v místech mimo chráněná území, kde mohou narušit historické panorama nebo půdorysnou osнову města např. v údolních polohách podél Vltavy, na pohledově exponovaných svazích a okrajových hranách náhorních plošin. MPP připouští na Pankrácké pláni dle doloženého panoramatu k posouzení značné zvýšení výškové hladiny. V lokalitě nové Bubny přímo na levém břehu Vltavy navrhuje výšku až 21 NP díky výškovému regulativu hladiny věží. Obojí je v rozporu s požadavky ZÚR.*

8.2.2 Upřesnění podmínek způsobu využití území

a) *zachovat stávající podíl trvalého bydlení a podporovat návrat trvalého bydlení do čtvrtí původně užívaných jako rezidenční. MPP nenavrhuje žádnou ochranu bydlení.*

g) *vytvořit podmínky pro zvýšení celkové kapacity pobytových zařízení, poskytujících speciální služby pro seniory a osoby s chronickými zdravotními postiženími. MPP neřeší problematiku sociálních služeb.*

Úkoly pro podrobnější ÚPD:

a) *navrhnout vyvážený způsob využití s odpovídajícím podílem ploch pro bydlení, školství, zdravotnictví, sociální péči, pro kulturní zařízení, sport a rekreaci na celém území města. MPP neřeší konkrétní rozmístění ploch pro bydlení ani pro další požadované využití.*

c) *prověřit úpravy na severojižní magistrále vedoucí ke zklidnění v centru města a k opětovnému funkčnímu a prostorovému zcelení Václavského náměstí. MPP navrhuje v trase severojižní magistrály „metropolitní třídu“. Tento návrh je na území Památkové rezervace v hl. m. Praze a v přilehlých památkových zónách v rozporu*

s požadavky ZÚR hl. m. Prahy, neboť navržené zvýšení zástavby podél metropolitní třídy nepřinese požadované zklidnění v centru města.

Z výše uvedeného je zřejmé, že návrh územního plánu není v souladu s nadřazenou dokumentací (Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy vydanými opatřením obecné povahy č. 8 schváleným usnesením č. 32/59 ZHMP ze dne 17. 12. 2009 ve znění aktualizace č. 1 vydané opatřením obecné povahy č. 43/2014 schváleným usnesením ZHMP č. 4 č. 41/1 ze dne 11. 9. 2014 v aktuálním znění). Tento fakt je možné považovat za rozpor se zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Připomínka č. 3.:

Text připomínky:

Požadujeme, aby byla textová část zpracována v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Odůvodnění připomínky:

Textová část územního plánu má pevně danou strukturu, která zaručuje, že územně plánovací dokumentace budou pro každé území srozumitelně a stejným způsobem členěny. Vzhledem k tomu, že hlavní město Praha má určité výjimky, zejména vydává vlastní vyhlášku, která nahrazuje vyhlášku č. 501/2006 Sb., dostala novelou vyhlášky č. 500/2006 Sb., možnost strukturovat text jiným způsobem, ale pouze za předpokladu, že z objektivních důvodů nelze podle celostátního předpisu postupovat obdobně (**§ 13, ods. (1)** *Pro územní plán hlavního města Prahy se struktura textové části územního plánu uvedená v příloze č. 7 použije přiměřeně, pokud z povahy věci nelze postupovat obdobně*). Tuto skutečnost však musí v odůvodnění řádně zdůvodnit.

Zdůvodnění se však omezuje pouze na konstataci, že použité členění v textové části návrhu územního plánu je logičtější a srozumitelnější. Tento argument ale nedává jasnou odpověď na podmínku, že podle celostátního předpisu nelze textovou část strukturovat. Jedná se tedy pouze o libovůli zpracovatele, která nemá zásadní význam pro nedodržení podmínky přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (příčemž zdůvodnění srozumitelností je více než pochybné).

Z výše zmíněného lze vyvodit, že zpracovaný návrh územního plánu může být chápán jako dokumentace, která je v rozporu s platnými právními předpisy České republiky.

Připomínka č. 4.:

Text připomínky:

Požadujeme přepracování návrhu územního plánu tak, aby byl konkrétní, přehledný a srozumitelný, v souladu s právními předpisy a naplňoval účel, pro který je vydáván.

Odůvodnění připomínky:

Územní plán je základní nástroj na úrovni obce, který slouží pro rozhodování v území. Proto musí být jednoznačný, aby stavební úřad mohl rozhodnout na základě podané žádosti. Jestliže umožňuje mnohoznačný výklad, kdy stavební úřad bude rozhodovat na základě správního uvážení, dochází k přenesení pravomoci rozhodovat o budoucím rozvoji území ze samosprávy na státní správu, což zbavuje volené orgány pravomoci i zodpovědnosti za úkol, který jim byl svěřen, a tudíž nemohou vykonávat svou samosprávnou činnost tak, jak je obecně dána v zákoně o obcích, krajích a v daném případě o hlavním městě Praze.

Územní plán je dokument, který není určen jen pro orgány státní správy. Musí být zpracován tak, aby byl pochopitelný pro vlastníky pozemků, developerskou sféru a v neposlední řadě pro odbornou i širokou laickou veřejnost. Jestliže je dlouhá léta voláno po sjednocení výrazových prostředků v územním plánování tak, aby nedocházelo k tomu, že investor v každém městě musí studovat jiný způsob zpracování územního plánu, aby pochopil, co v daném území může postavit, je předložený návrh územního plánu Prahy přesně případem, který míří proti sjednocení a vymezuje úplně jinou terminologii, mnohdy za každou cenu, aby byl jiný a originální.

Struktura regulativů v návrhu územního plánu je složitá a těžko pochopitelná, umožňující různé výklady, nedává jistotu vlastníkům o možnostech využití pozemků a občanům o tom, jak se bude okolí jejich bydliště rozvíjet. Jenom konkrétní územní plán, který bude jednoznačný a nebude umožňovat různé výklady, nebude zadržovat podnět k různým nekalým a korupčním praktikám za účelem většího ekonomického zisku.

V tomto bodě návrh územního plánu nenaplňuje požadavky zadání, které deklarují potřebu srozumitelného a přehledného dokumentu.

Připomínka č. 5.:

Text připomínky:

V rámci návrhu územního plánu není jasně vymezena urbanistická koncepce města. Požadujeme její srozumitelné a přehledné vymezení, včetně definování jejího územního průmětu.

Odůvodnění připomínky:

Stanovení koncepce hlavního města Prahy je soustředěno do čtyř principů - definované jako návrat ke středu, vrstvené město, stabilita prostředí, potenciál a nové možnosti. Tyto čtyři principy jsou rozvedeny do deseti tezí. Dostřednost, historické město, Modernistické město, Krajina ve městě, Vltava, Krajinné rozhraní a otevřená krajina, Výšková regulace a potenciál, Nové mosty, propojení a paralely, metropolitní třídy a transformace jako zlepšení kvality městské krajiny.

V rámci tezí se ale jedná o dílčí segmenty rozvoje území. Tento přístup neříká vlastně nic o směřování města jako celku, jeho úloze v centru osídlení, interakci se svým okolím apod. Neobsahuje k území hl. města vztažené konkrétní zásady týkající se jeho budoucího obrazu, jeho prostorového, funkčního a provozního uspořádání. Není v nich nic o vztahu metropole k obcím v metropolitním regionu, nic o okolní (příměstské) krajině o jejím pronikání do organismu metropole. Nejsou zde uvedena území, kde budou chráněny stávající urbanistické i architektonické hodnoty atd. Jedná se spíše o proklamativní výčet některých zásad, bez územního průmětu do návrhu územního plánu.

V návrhu územního plánu chybí jasná vize, kam chce město směřovat, kde chce rozvíjet podružná centra osídlení, jaké jsou jeho rozvojové směry. Která území jsou určena k ochraně a doplnění, která jsou určena pro kapacitní zástavbu, kde by mělo být soustředění pracovních příležitostí a administrativní centrum. Úvaha o byť jednoduchém funkčním členění města naprosto chybí.

Návrh územního plánu neobsahuje údaje o budoucích kapacitách a od toho se také odvíjí absence kapacit jednotlivých lokalit, takže vlastně ani není možné posoudit, jaký vliv bude mít rozvoj na dopravní systémy a potřeby infrastruktury a jaký vliv bude mít rozvoj na volnou krajinu. Není možné ani dimenzovat potřebné občanské vybavení.

Dílčí teze a charakteristiky priorit nemohou nahradit celkovou urbanistickou koncepcí rozvoje, kterou je třeba pro hlavní město Prahu stanovit.

Připomínka č. 6.:

Text připomínky:

Požadujeme, aby urbanistická koncepce Prahy byla rozvíjena jako polycentrická struktura s ohledem na vlastní identitu.

Odůvodnění připomínky:

Současné trendy v urbanismu měst směřují k polycentrickým strukturám, které jsou příjemnější pro své obyvatele a podporují rozvoj měst krátkých vzdáleností. Hlavní zásada sledovaná v návrhu územního plánu je však definována jako dostřednost a zahušťování stávajícího centra, což je zcela jistě projev monocentricky chápaného městského organismu.

Deklarovaný soulad s ustanovením PÚR ve věci polycentrického rozvoje sídel [Odůvodnění, soulad s PÚR k bodu (18)] je proklamativní a neodpovídá navrhovanému řešení. Jestliže jsou v návrhu vytvářeny podmínky pro vznik lokálních center, není to ani z textové, ani grafické části patrné, nejsou reflektována a pojmenována ohniska budoucích nebo i stávajících podružných center s lokální, nebo i celoměstskou působností. Tento fakt by se musel promítnout i do navrhované struktury a charakteru území, včetně příslušného zatížení nadmístním využitím.

Tendence zahušťování stávajícího centra včetně naprosto nečitelné možnosti zvyšování podlažnosti díky neurčité výškové regulaci přináší i obavy ze ztráty identity současné městské struktury, což je v přímém rozporu s Politikou architektury a stavební kultury, schválenou vládou v roce 2015.

Připomínka č. 7.:

Text připomínky:

Použitá legenda návrhu územního plánu je nevyvážená. Požadujeme plán přepracovat tak, aby byly srovnatelně vyjádřeny prvky plošné regulace v celém spektru organismu města.

Odůvodnění připomínky:

Návrh územního plánu je orientován na prostorovou regulaci a prakticky rezignoval na regulaci plošnou. Je to patrné i z legendy, kdy pro vlastní městskou strukturu jsou použity pouze tři druhy využití – obytné, produkční a rekreační. Oproti tomu plochy zeleně jsou členěny do velkého množství druhové skladby. Tento poměr je naprosto nevyvážený a vyvolává představu, že vlastní město je podružné a není třeba se jím

zabývat a že návrh územního plánu je soustředěn zejména na plochy zeleně, které se však objevují v drtivé většině pouze ve stabilizovaných územích.

To se týká i nevyváženosti definování jednotlivých ploch v transformačních a rozvojových plochách, kde není prakticky použito žádné členění a není uplatněna regulace plošného uspořádání plochy. Oproti tomu stabilizované plochy jsou rozebrány daleko podrobněji.

Z navrženého řešení je patrné, že se plán zabývá spíše analýzou současného stavu a rezignuje na stanovení koncepce plošného a prostorového uspořádání zastavitelných rozvojových a transformačních ploch.

Připomínka č. 8.:

Text připomínky:

Nesouhlasíme s navrhovaným způsobem regulace vázané na lokalitu. Požadujeme přepracovat systém regulací tak, aby byl pro správu území, ale i pro investory jednoznačný – bez potřeby výkladu nejasných pojmů a výjimek.

Odůvodnění připomínky:

Územní plán jako nástroj pro rozhodování o využití území a povolování staveb musí poskytovat vodítka pro jednoznačnou interpretaci urbanistické koncepce a záměru využití území. Navrhovaný systém regulací vázaných na tzv. „lokality“ je pro rychlé operativní rozhodování stavebního úřadu velmi složitý a dostatečná vodítka neposkytuje.

Textová část Metropolitního plánu (text MPP – Část třetí) obsahuje obecný výčet základních vlastností cílového charakteru lokalit – zda je lokalita zastavitelná, jaké jsou typy struktur zastavitelných a nezastavitelných lokalit, jaké jsou obecně typy stability a míry využití území. Jestliže však jsou již při samotné základní definici struktur lokalit používány velmi často pojmy „zpravidla“, „především“, „uspořádání různorodé“, či slovo „nebo“ ve vzájemně se vylučujícím významu („stavební čára uzavřená nebo otevřená“), neposkytuje text srozumitelnou a jednoznačnou informaci pro rozhodování.

Článek 61 MPP uvádí způsob základního členění šesti druhů lokalit (zastavitelné: produkční, obytné, rekreační a nezastavitelné: rekreační, přírodní, produkční). V souvislosti se zásadami jejich využití pak uvádí v odst. (4), že „v zastavitelných lokalitách je výjimečně přípustné veškeré využití, které není stanoveno jako přípustné nebo nepřípustné, pokud není v rozporu s cílovým charakterem lokality“. Dále v odst. (6): „v případě změn v území umístěných na rozhraní lokalit s odlišnými požadavky na způsob využití území musí být přiměřeně splněny podmínky využití, které jsou stanoveny přísněji, resp. vedoucí k nižší míře zatížení území“. A konečně v odst. (7):

„Stávající budovy a jiné stavby, které svým využitím nejsou v souladu se stanoveným způsobem využití lokality, je možné upravovat a rozšiřovat.“ Z uvedených výňatků textu je patrné, že podmínky pro některé pozemky nebo stavby mohou být jiné než pro většinu ostatních – neboli: nejsou stejné pro všechny vlastníky nemovitostí nebo potenciální investory v dané lokalitě. Takto „pružně“ vymezený rozsah podmínek uvnitř jedné lokality není možné objektivně právně přezkoumat a orgán správy území nemůže vydat jednoznačné rozhodnutí – je přeceněna role jeho „správní úvahy“, tj. rozhodovací pravomoci a odpovědnosti v míře, kterou mu současná legislativa neposkytuje. Upozorňujeme také, že současné právní předpisy neumožňují stanovovat výjimečně přípustné využití, ale umožňují stanovit podmíněně přípustné, kdy je stanovena věcná podmínka, při jejímž splnění investorem je využití přípustné. Jen takový způsob regulace umožňuje předvídatelnost rozhodování.

V článcích 62 až 67 MPP je definováno využití zastavitelných i nezastavitelných lokalit tak široce a obecně, že neposkytuje stavebnímu úřadu dostatečné podklady pro rozhodování – třeba z hlediska ochrany kvality hygieny obytného prostředí, ... apod.

Např. Zastavitelná obytná lokalita je definována jako „smíšené obytné město“, ve kterém je přípustné umísťovat bydlení, veřejnou vybavenost a veškeré služby, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci a jejich kombinaci. V řadě případů se jedná o zařízení, která jsou zdrojem a cílem zvýšené frekvence osobní, ale i nákladní dopravy a také nadměrného hluku. Podrobnější definice „nerušící“ výroby není uvedena, což bylo soudem v případě jiného územního plánu ostře kritizováno. Naopak v Zastavitelné produkční lokalitě, tj. v průmyslovém a logistickém zázemí města s vyšší zátěží území, je nepřípustné umísťovat stavby pro bydlení a občanskou vybavenost v případě, jestliže „závažně omezují produkční využití lokality nebo vylučují potenciál produkčního využití sousedních ploch v lokalitě“. Stavební úřad zpravidla sám neposoudí, zda stavba pro bydlení omezí produkční využití v lokalitě, ani nevytvoří definici nerušící výroby.

Dále – do všech nezastavitelných lokalit (rekreační, přírodní i produkční) „je přípustné umísťovat stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu“. Příkladně v závorce uvedená specifikace cyklistických stezek, hygienických zařízení nebo ekologických a informačních center není dostatečnou ochranou před tlakem silného investora prosadit ve volné krajině síť penzionů. Je otázka, zda je takové užití „nezastavitelných“ lokalit v souladu s navrhovanou urbanistickou koncepcí – a pokud není, proč má její vysvětlení záviset na správní úvaze úřadu a ne na jasné a jednoznačné formulaci textu územního plánu. (Zde by byla potřeba problematiku prověřit ve vztahu k § 18 odst. 5 zákona, který vyžaduje, aby byly v něm uvedené stavby přípustné vždy, pokud je územní plán z důvodu veřejného zájmu výslovně nevyloučí.)

Závazné krycí listy (KLZ) obsahují pouze výčet regulací s odkazy zpět na jejich obecný výčet v textové části – nebo v případě parametrických regulativů velmi často s vysvětlením, že nejsou stanoveny.

Velmi volně, nekonkrétně a v zájmu ideje flexibility široce pojaté definice základních šesti typů využití lokalit nejsou dostatečnou oporou pro jednoznačnou interpretaci územního plánu, resp. pro omezení problémových nebo nežádoucích důsledků nevhodného využití území. Stavební úřad při úrovni současné legislativy nenajde dostatečný právní podklad pro odpovědné rozhodování a řízení rozvoje území.

Připomínka č. 9.:

Text připomínky:

Nesouhlasíme s navrhovaným způsobem regulace vázané na plochu. Požadujeme přepracovat systém regulací tak, aby byly pro všechny subjekty, investory, stavebníky a vlastníky nemovitostí stanoveny rovné a po dobu platnosti ÚPD neměnné a jednoznačné podmínky pro využití území, podle nichž bude úřad schopen rozhodovat, posuzovat a zajistit soulad s navrženou urbanistickou koncepcí.

Odůvodnění připomínky:

Metropolitní plán (MPP) vykazuje jisté známky chaosu v oblasti členění území. Až do čl. 68 se hovoří o lokalitách jako o dílčích skladebných územních částech, na něž je celé správní území rozčleněno. V čl. 68 se objevuje pojem „plocha“ a v člancích 70 až 72 jsou blíže definovány plochy stabilizované, transformační a rozvojové. K těm je pak jednotlivě stanovena míra využití území. Z kontextu dále plyne, že lokalita může obsahovat více ploch. Současně se v následných člancích objevuje pojem „blok“ nebo „soubor bloků“ jako dílčích částí podrobněji členěné plochy. Struktura stavebních a nestavebních bloků je podle MPP vymezena systémem navržených uličních prostranství (ulic i náměstí).

Jestliže má Metropolitní plán v transformačních a rozvojových plochách vymežit ulice a náměstí – např. uliční propojení pevnou trasou dle odst. 2 a), čl. 82 MPP – je třeba vymežit pouze základní kostru tak, aby se mírou podrobnosti řešení nepřiblížil obsahu dokumentace regulačního plánu. To by mohlo být v rozporu s odst. 3 § 43 stavebního zákona v platném znění. Jestliže naopak využije navrhovanou možnost vymezení ulice uličním propojením dvou bodů dle odst. 2 b), čl. 82, nebo vymezení náměstí či parku bodem dle čl. 83, resp. 86 – a pokud současně pro řešenou plochu (blok, lokalitu) nestanoví podmínku vypracování územní studie nebo regulačního plánu včetně specifikace obsahu a cíle jejich řešení – neposkytuje dostatečně jednoznačné informace, aby byl úřad při rozhodování schopen zajistit soulad s navrženou urbanistickou koncepcí. Metropolitní plán však plochy a koridory, v nichž

je podmínkou pro rozhodování o změnách v území vydání regulačního plánu nebo vypracování územní studie vůbec nevymezuje – viz čl. 164 a 165 MPP.

Parametrické regulativy stavebních bloků (např. koeficient zastavění stavebního bloku – čl. 96) v transformačních a rozvojových plochách jsou dle MPP stanoveny zvlášť pro malé bloky (do 6 000 m²), střední bloky (6 000 až 12 000 m²) a velké bloky (nad 12 000 m²) a zároveň v závislosti na typu struktury – a to procentuálním podílem, nebo interpolací, resp. podle matematického vzorce (pro střední bloky). V lokalitách struktury rostlé, blokové nebo hybridní se do regulované plochy budovy nezapočítává zástavba prvního nadzemního podlaží vnitrobloku. Při stanovení koeficientu zastavění se do plochy bloku nemají započítávat pozemky a regulované plochy budov občanské vybavenosti nebo ponechaných halových objektů a pozemky komunikací mimo veřejná prostranství. Současně však podle čl. 77, odst. 6 MPP pro míru využití území k zastavění platí, že „pokud se plocha záměru nachází na rozhraní dvou a více transformačních nebo rozvojových ploch, pak budou uplatněny parametrické regulativy poměrně“. Zjištění základu, ke kterému se má parametrický regulativ vztáhnout je tedy poměrně složité jak pro investora a jeho projektanta, tak i pro úřad, který má posoudit soulad s platnou dokumentací.

Zcela zásadní informace pro posouzení filosofie uplatnění parametrického regulativu zastavění stavebního bloku je uvedena v odst. 8, čl. 96 MPP: „hodnota koeficientu zastavění stavebního bloku je stanovena pro celý stavební blok a není možné ji vztahovat k jednotlivým pozemkům“. Protože sledovaný blok nebo plocha se zpravidla skládá z většího počtu pozemků a tedy z většího počtu vlastníků těchto pozemků, pomíjí takovato konstrukce parametrických regulativů právo každého vlastníka podílet se na odpovídajícím zhodnocení svého majetku, neboť příslušný podíl zastavitelné plochy bloku může být vyčerpán na jiných pozemcích formou volné soutěže o čerpání potenciálu území. Tento způsob uplatnění regulativů je nepřiměřeně vstřícný k potenciálnímu investorovi, ale zcela pomíjí práva jednotlivců. V praxi to znamená, že potenciál území může vyčerpat investor již na prvních několika pozemcích a pro ostatní vlastníky pozemků se v průběhu platnosti územního plánu změní nebo úplně uzavřou možnosti využít vlastní nemovitý majetek podle deklarovaných podmínek.

Na rozdíl od této filosofie Metropolitního plánu, územní plán by měl všem vlastníkům, stavebníkům a investorům zaručit jistotu rovných a neměnných podmínek pro využití území v průběhu doby platnosti dokumentace. Stanovené podmínky musí současně po dobu platnosti dokumentace poskytovat úřadu neměnnou, jednoznačnou a srozumitelnou instrukci pro rozhodování – aniž by bylo třeba zjišťovat „přepočty“ zbývajících podílů zastavitelné plochy, apod.

Připomínka č. 10.:

Text připomínky:

Požadujeme, aby všechny regulativy, které územní plán používá, byly obsaženy přímo v územním plánu.

Odůvodnění připomínky:

Územní plán je dokument, který má motivační a zároveň regulační funkci. Stavební zákon přímo definuje, jaké regulativy územnímu plánu přísluší a měl by je stanovit. Pokud dojde ke změně názoru na použitý regulativ, může být „upraven“ pouze změnou územního plánu. Není tedy možné, aby územní plán ve své regulační roli odkazoval na regulativy v území, které jsou dány jinými předpisy. V daném případě se jedná o Pražské stavební předpisy.

Zde by došlo při jejich změně k obcházení procesu změny územního plánu, která podléhá přesnému režimu projednání a zejména vydání na úrovni Zastupitelstva hlavního města Prahy, neboť se jedná o změnu normativní části dokumentace. Pokud by došlo ke změně regulativu změnou Pražských stavebních předpisů, nebyl by naplněn proces daný stavebním zákonem a změna PSP by byla schválena a vydána pouze Radou hlavního města Prahy.

V daném případě se tedy jedná o obcházení orgánu, který je ze zákona zodpovědný za rozvoj území, tedy i stanovení regulativů jejichž vymezení přísluší územnímu plánu. Tento skrytý přenos kompetencí ze Zastupitelstva HMP na Radu není dle našeho názoru přípustný.

Připomínka č. 11.:

Text připomínky:

Nesouhlasíme s navrhovaným způsobem vymezené výškové regulace překryvnou sítí. Požadujeme výškovou regulaci vztáhnout k jednotlivým plochám s jasnou deklarací možných výšek.

Odůvodnění připomínky:

Překryvná síť 100 x 100 metrů pro stanovení výškové regulace, která není vztažena ke konkrétním plochám je zavádějící. Je to jakási snaha o zavedení matematického přístupu do územního plánování, který ale není aplikovatelný na konkrétní území a vytváří spíše velmi nepřehlednou situaci v možném stanovení výškových regulativů pro konkrétní plochu.

Podle § 3 správního řádu musí správní orgán při navazujícím rozhodování postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. To by při trvání na výškové regulaci pomocí čtverců souřadnicové sítě nebylo prakticky proveditelné a vedlo by k vleklým sporům při rozhodování a následným žalobám. Upozorňujeme také na to, že běžní občané při projednávání návrhu územního plánu jen s velkými obtížemi (pokud vůbec) dohledají, kolik podlaží bude smět stavba v určitém místě, o kterou se zajímají. Takový plán je s veřejností prakticky neprojednatelný.

System různých výkladů a výjimek umožňujících navýšení regulace na rozhraní čtverců a někdy i v sousedním čtverci je velmi obtížně uchopitelný pro rozhodování v území a bude předmětem diskusí, stížností i žalob, o snaze ovlivňovat správní orgán ani nemluvě.

Stanovené výšky vycházejí zejména ze současného stavu, kde zohledňují i jednotlivou budovu, která se výškově vymkla z okolní hladiny a jejím zaznamenáním vlastně byť i nepřiměřenou výšku dávají jako standard pro hladinu území.

Způsob výškové regulace překryvnou sítí je ve svém výsledku zavádějící a nevytváří předpoklady pro harmonický rozvoj území.

Připomínka č. 12.:

Text připomínky:

Nesouhlasíme se způsobem, vymezení výškové regulace, zvláště ve stabilizovaných, ale i transformačních plochách. Výškové uspořádání stabilizované struktury není v návrhu územního plánu ustálené a je možné je doplňováním zásadně změnit.

Odůvodnění připomínky:

Koncepce výškové regulace města ve stabilizovaných a transformačních plochách neurčuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby. Lokačně neupřesněnou „přípustnost vyšší zástavby ve vhodných stabilizovaných lokalitách“ rozhodně nelze považovat za rozvíjení stabilizované lokality, ani za doplnění kompozice současnou kulturní vrstvou, ale naopak za vysokou toleranci k jejímu možnému výškovému rozkolísání, která ve svém dlouhodobém důsledku může lokalitu nevratně destabilizovat.

Příklad 1: v návrhu územního plánu zvolené ostrovy 8 podlažní zástavby (výškové nastavení čtverce) sice částečně vycházejí ze stavu vybraných objektů v místě. Ve stabilizované výškové hladině Vinohrad 6 p. však umožňují neopodstatněné

navyšování zástavby na vyšší úroveň. Několik vyšších objektů není důvodem pro zvyšování celé plochy území stabilizované zástavby. Jedná se spíše o destabilizaci, než stabilizaci a z toho vyplývající další požadavky v blízkém okolí na totéž navýšení.

Příklad 2: aplikace na Dejvice: výškově stabilizovaná ulice Dejvická, vymezená jako metropolitní třída, umožňuje dle návrhu územního plánu na hranách navýšení až o 2 podlaží a dále na křížení se čtvrt'ovými třídami o plus další 2 podlaží, při možnosti sčítání. Na Vítězném náměstí lze tedy očekávat věže vyšší až o 4 podlaží (na 1/3 půdorysu) nad 6ti podlažní hladinou ulice Dejvické. Jedná se rozhodně o nekoncepční, resp. mimořádně destabilizující „soudobou kulturní vrstvu“. Podobně lze očekávat obdobné příklady na I. P. Pavlova nebo Těšnově.

Pod deklarující stabilitou území je zakryta na řadě míst poměrně zásadní transformace výškových hladin, která je v rozporu se stabilitou struktury.

Připomínka č. 13.:

Text připomínky:

Nesouhlasíme s výkladem, že stabilita lokality je chápána pouze jako stabilita půdorysná (zastavěné plochy, ukončení stavebních bloků) a navyšování výškových hladin se stabilitou nesouvisí, protože je pouze doplněním nebo transformací. Požadujeme do stability lokality zahrnout i stabilitu výškovou.

Odůvodnění připomínky:

Ve stabilizovaných plochách by tolerance počtů podlaží měla mít zásadně přísnější charakter. Pokud bude vůbec připuštěna, měla by být jen na mimořádně exponovaných lokalizovaných místech, nikoli obecně přípustná a kdekoli na třídách samotných.

Obecná tolerance znamená možnou proporční změnu městské třídy, tedy zásah do prostorové stability třídy. Stabilita proporcí, např. standardního uličního profilu městské třídy, není v návrhu územního plánu do stability lokality zahrnuta, přestože ji významně definuje.

K toleranci navýšení podlažnosti u metropolitních tříd je třeba ve stabilizovaných územích přistupovat selektivně a pouze v přímo vyjmenovaných případech. Navržený způsob výškové regulace může způsobit nevratné změny v unikátních strukturách stabilizovaných částí Prahy.

Připomínka č. 14.:

Text připomínky:

Nesouhlasíme s navrženým principem vyhodnocování výškových možností staveb a pozemků. Požadujeme jednoznačnou metodu stanovení výšek bez dalších výjimek a možných doplnění.

Odůvodnění připomínky:

Zadání územního plánu stanovilo mimo jiné i požadavek na uživatelskou pohodlnost, přehlednost a srozumitelnost dokumentace. Předložený způsob vyhodnocování a stanovení výšky zástavby přináší komplikovaný proces a nepřehlednou směs pravidel - více regulovaných hladin, doplnění, stropů, řešení na hranicích čtvercové osnovy a výjimek. Jednoduchost a přehlednost výškově jasně definovaných stavebních bloků nebyla vylepšena, naopak některé pozemky či stavby budou složitě bojovat o svou budoucí výšku.

Z navrženého systému je zřejmé, že stanovení výšky zástavby bude díky nastaveným pravidlům uživatelsky velmi nepřehledné, nepřesné a zneužitelné.

..

Připomínka č. 15.:

Text připomínky:

Za naprosto nedostatečné považujeme 2 panoramata + 4 chráněné veduty jako zákresy pro ověření možných výškových dominant. Požadujeme návrh územního plánu doplnit o další charakteristické pohledy, které jsou průkazné zejména pro ochranu pražských panoramat vnitřního města vně, ale i dovnitř.

Odůvodnění připomínky:

Pražské území nabízí desítky panoramat a městských vedut, komponovaných i nahodilých. Řada horizontů se plní výškovými stavbami, které jsou také exponované a viditelné. Jedná se např. o celý horizont severního města a obráceně k městu, příjezd po D1, pohled z Grébovky na pankráckou pláň, příjezd po Černokostelecké k Vinohradům, pohled přes Hrdlořezské údolí k Jarovu, z ulice V Holešovičkách do města a další. Absence pojmenování těchto míst, jako důležitých průkazů k případnému posuzování změny výrazně degraduje celý systém posuzování a navozuje představu, že se jedná pouze o nahodilý prvek, který vlastně není příliš potřeba.

Pro objektivní řízení obrazu města a jeho panoramat je nezbytné vymezit podstatně větší procento požadovaných chráněných panoramat a vedut, významných

vyhlídkových veřejně přístupných míst nebo míst s panoramatickými výhledy a zodpovědně je využívat při posuzování jednotlivých staveb.

I přesto, že si zpracovatel uvědomuje důležitost posuzování siluety a obrazu města, je přístup uvedený v návrhu územního plánu nedostatečný a je třeba ho doplnit.

Připomínka č. 16.:

Text připomínky:

Nesouhlasíme se způsobem vymezení občanského vybavení v rozvojových a transformačních plochách. Požadujeme doplnění občanského vybavení územním průmětem s konkrétním vymezením.

Odůvodnění připomínky:

Územní plán je základním nástrojem a podkladem pro rozhodování o využití území, jeho uspořádání a povolování staveb. Tomu musí také odpovídat jeho podoba tak, aby podmínky v území byly jednoznačně stanoveny a umožňovaly stavebnímu úřadu vydat rozhodnutí bez dalších procesních podmínek.

Občanské vybavení je základním předpokladem fungujícího města. Jedná se zejména o vybavení veřejné – školství, zdravotnictví, sociální péče, veřejná správa, kultura, sport a bezpečnost. Potřeba těchto zařízení narůstá s rostoucím počtem trvalých obyvatel. Jejich vhodná poloha v organismu města a potřebná plocha musí být městem garantována, a proto je předpokladem pro jejich realizaci územní průmět a zařazení do veřejně prospěšných staveb s institutem předkupního práva. Vymezování další komerční vybavenosti je už záležitostí celkové koncepce rozvoje území ve vztahu k dostupnosti a ovlivnění dalších složek území. Rekreační vybavenost je většinou chápána jako záležitost řešení krajiny. V zásadě lze členění na tyto tři základní skupiny – občanská, komerční a rekreační akceptovat.

Vymezení plochou je použito u poměrně malého procenta vybavenosti s tím, že pouze u těch, kde je evidován nějaký záměr, je určen i druh vybavenosti. U ostatních ploch se jedná o prostý výčet ploch bez konkrétní náplně, eventuálně odkaz na původní zatřídění v současně platné dokumentaci, což nedává představu o tom, jaká koncepce byla při návrhu veřejného vybavení zvolena. Z právního hlediska je odkaz na územní plán, který bude vydáním nového zrušen, nepřipustný.

Způsob vymezování procentuálním podílem, nebo vzdáleností od bodu v rozvojových a transformačních plochách je problematický. Procentuální podíl vybavenosti je těžko vymahatelný, pokud není řešení lokality jako celek podmínkou dalšího rozvoje. Stejně tak umístění vybavenosti v okolí bodu. V obou případech není jasné, o jakou vybavenost se jedná a proč tam tedy má být umístěna. Jednotlivé druhy veřejného

vybavení mají také rozdílné nároky na plochy. Investor dílčí části území nebude řešit celou lokalitu, aby byla zajištěna jeho celková koncepce včetně umístění vybavenosti a veřejných prostranství, jejichž umístování je navrženo podobným způsobem. Celkové řešení také nezpracuje pracovník stavebního úřadu, není to náplní jeho práce a časově přesahuje jeho možnosti. Pokud tedy nebude vybavenost umístěna samostatnou plochou, je její vymahatelnost více než diskutabilní. Jestli není v současné době dostatek podkladů pro stanovení konkrétní plochy, měl by být další rozvoj podmíněn zpracováním podrobnějšího územně plánovacího podkladu, nebo dokumentace, tedy územní studie, nebo regulačního plánu se vším, co v takovém případě platná legislativa požaduje.

Není-li vybavenost v rozvojových a transformačních plochách exaktně druhově řešena ve vztahu ke kapacitám území, nelze hovořit o koncepci veřejného vybavení. To souvisí i s absencí celkové rozvahy o návrhových kapacitách jednotlivých území i celé Prahy.

Komerční vybavenost je navrhována v minimálním rozsahu. Zde se nabízí otázka, proč má být vlastně samostatně umístována, když je součástí produkčních a částečně i obytných ploch.

U rekreační vybavenosti je směřováno využití pro organizovaný (vrcholový) sport a území pro rekreaci se všemi důsledky, které z toho vyplývají.

Obecně není zařazeno veřejné vybavení do veřejně prospěšných staveb s použitím předkupního práva k pozemkům. Tím se město zbavuje možnosti pozemky pro nezbytnou vybavenost vykoupit a zaručit tak realizovatelnost nezbytného vybavení v souvislosti s rozvojem území. Samozřejmě vymezení veřejně prospěšné stavby znamená konkrétní průmět navrženého vybavení do území.

Z navrhovaného řešení vyplývá, že návrh veřejného vybavení není v metropolitním plánu řešen dostatečným způsobem a nezaručuje možnost realizace základní občanské vybavenosti v území. Pokud má být vybavenost garantována, musí být vyznačena jako plocha s konkrétním umístěním nebo stanovena podmínka pořízení územní studie nebo regulačního plánu. Procentuální vymezení v ploše nedává jistotu umístění a může se stát předmětem spekulací jednotlivých vlastníků.

Připomínka č. 17.:

Text připomínky:

Nesouhlasíme se způsobem vymezení veřejných prostranství v rozvojových a transformačních plochách. Požadujeme doplnění veřejných prostranství územním průmětem s konkrétním vymezením.

Odůvodnění připomínky:

Veřejná prostranství jsou v návrhu územního plánu řešena zejména deklaratorně, nikoli územně. Plochy veřejných prostranství nejsou vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití a nejsou pro ně stanoveny podmínky jejich využití a role v systému.

Veřejná prostranství jsou v Metropolitním plánu členěna na „Uliční prostranství“ a „Parky“.

Uliční prostranství jsou členěna na Ulice a Náměstí metropolitní, čtvrtěové a místní úrovně. Uliční prostranství lze také členit dle jejich významu a polohy v organismu města (bulváry, městské třídy, pěší atd.). Řadit náměstí, zejména pak čtvrtěová či lokální do „Uličních prostranství“ je chybné.

Parky se člení na metropolitní, čtvrtěové, lokální a místní. Ve stabilizovaných lokalitách jsou vymezena uliční prostranství plochou, v transformačních a rozvojových kombinacích plochy, propojením nebo bodem. U parků se jedná o plochy nebo nestavební bloky.

V některých lokalitách jsou nároky na uliční prostranství a parky vymezeny požadavkem na procentuální podíl. Jestliže nejsou návrhová veřejná prostranství plošně vymezena, není možné je ve správním řízení nenapadnutelně umístit, pokud není rozvoj území podmíněn zpracováním regulačního plánu nebo územní studie

V hlavním výkresu je patrné, že jsou velmi podrobně stanoveny plochy veřejných prostranství ve stabilizovaných plochách, tedy stávající stav, zatímco návrhová veřejná prostranství nejsou plochami prakticky vymezena vůbec. Je zde zřejmý rozpor mezi stavem a návrhem v podrobnosti vymezení koncepce důležitého systému města.

Z navrhovaného řešení vyplývá, že systém veřejných prostranství má naprosto nevyrovnanou podrobnost stavu a návrhu. V rozvojových a transformačních plochách je systém pouze deklarován, ale není vymezen. Vymahatelnost veřejných prostranství, která nejsou vymezena plochou, ani není stanovena podmínka pořízení územní studie nebo regulačního plánu, bude velmi problematická.

Připomínka č. 18.:

Text připomínky:

Nesouhlasíme se způsobem vymezení parkových ploch v rozvojových a transformačních plochách. Požadujeme doplnění parkových ploch územním průmětem s konkrétním vymezením.

Odůvodnění připomínky:

Metropolitní plán navrhuje členění parkových ploch na parky metropolitní, čtvrtkové, lokální a místní. Toto členění se objevuje v konkrétních plochách v rámci zastavěného území. V plochách rozvojových a transformačních je použito umístění parkové plochy bodem. Z toho není jasná přesná lokalizace městského parku a jeho vymahatelnost bude opět problematická.

Zde platí stejná obava jako u občanského vybavení a veřejných prostranství, že pokud nebude řešení plochy podmíněno podrobnějším územně plánovacím podkladem nebo dokumentací, nebude stavební úřad schopen zajistit umístění parkové plochy v logické poloze a v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje lokality, protože tato koncepce nebude stanovena.

Z navrhovaného řešení vyplývá, že systém parkové zeleně má naprosto nevyrovnanou podrobnost stavu a návrhu. V rozvojových a transformačních plochách je systém pouze deklarován, ale není vymezen. Vymahatelnost městských parků, které nejsou vymezeny plochou, ani není stanovena podmínka pořízení územní studie nebo regulačního plánu, bude velmi problematická.

Připomínka č. 19.:

Text připomínky:

Požadujeme doplnit do návrhu územního plánu zeleň izolační a ochrannou, jako důležitý prvek stavby měst, který snižuje důsledky ohrožení území od staveb, jejichž vliv do okolí má rušící dopad zejména na plochy s obytným využitím.

Odůvodnění připomínky:

Do návrhu územního plánu nebyly zahrnuty plochy zeleně s ochrannou funkcí, zejména podél liniových dopravních staveb, které by snižovaly negativní dopady z jejich provozu, ať už hlukovou zátěž nebo znečištění ovzduší do okolí.

Tento fakt vyvolá zcela určitě silnější odpor obyvatel k nadřazeným dopravním stavbám, protože z plánu vyvodí, že město nemá zájem na snižování negativních vlivů těchto staveb do území a tudíž nedbá o zdraví obyvatel města.

Nejedná se pouze o ochranu před účinky dopravy, ale i jiných zdrojů znečištění.

Z návrhu územního plánu vyplývá, že se jeho autoři příliš nezabývali důsledky navrhovaného řešení na vlastní město a jeho obyvatele a nesnažili se negativa eliminovat, byť i nejméně komplikovanými prostředky, jako je odclonění kompaktními zelenými hmotami.

Připomínka č. 20.:

Text připomínky:

Požadujeme v rozvojových a transformačních plochách, u kterých nebude doplněno podrobnější řešení, podmínit rozhodování o jejich dalším využití pořízením územní studie nebo regulačního plánu.

Odůvodnění připomínky:

Vzhledem k nejasnosti principů řešení v navrhovaných rozvojových a transformačních plochách je nezbytné před možností vydání správních rozhodnutí, které by mohly zablokovat smysluplné využití území, dosáhnout shody o možném řešení, kapacitách, veřejné infrastruktuře (doprava, sítě, občanské vybavení a veřejná prostranství) a parkových plochách a obecně plochách zeleně.

System druhého stupně územních plánů, který je v návrhu územního plánu citován, není relevantní z hlediska možností, které jsou svěřeny územnímu plánu ze stavebního zákona, nehledě k tomu, že jsou v návrhu územního plánu definovány jako možnost, která nemá žádný horizont zpracování, ani nevytváří podmíněnost vydávání správních rozhodnutí, (což ani ze zákona nemůže) a tedy nejsou pro další rozvoj území přínosem.

Z návrhu územního plánu vyplývá, že podrobné řešení jednotlivých lokalit je zcela ponecháno na správním uvážení stavebního úřadu, který nebude mít žádnou oporu v územním plánu při posuzování jednotlivých záměrů. Z toho můžou vzniknout poměrně velké problémy s vydáním správních rozhodnutí i nekonceptně povolenými stavbami s nevratnými dopady do území.

Připomínka č. 21.:

Text připomínky:

Požadujeme zařadit do veřejně prospěšných staveb plochy občanského vybavení (školství, zdravotnictví, sociální péče, správa, IZS apod.) a plochy veřejných prostranství, které jsou navrhovány na pozemcích mimo vlastnictví obce nebo státu a navrhnout u nich možnost předkupního práva.

Odůvodnění připomínky:

Návrh územního plánu neřeší územní průmět nových ploch občanského vybavení a veřejných prostranství, tím pádem pro ně nevymezil ani veřejně prospěšné stavby, pro jejichž realizaci lze uplatnit předkupní právo. Tím výrazně omezil možnost jejich

realizace a svým pojetím připravil situaci, kdy dojde k rozvoji území bez příslušného podílu výše zmíněných zařízení a dojde k omezení funkčnosti sídla jako takového.

Tato situace je velmi negativním jevem předloženého návrhu a ohrožuje budoucí rozvoj plnohodnotného sídla, vybaveného základními atributy jeho fungování.