

**Posouzení
návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy
z věcného, obsahového a metodického
hlediska**

Příloha č. 1.

Posouzení využitelnosti Metropolitního plánu v praxi

Asociace pro urbanismus a územní plánování

03/2016

Posouzení využitelnosti MP v praxi

pro rozhodování stavebních úřadů a pro poskytování informací stavebníkům

Úvodem

Využitelnost ÚP je hodnocena z pohledu stavebního úřadu, to znamená, že jsou hodnoceny jen ty části ÚP, které stavební úřady pro své rozhodování běžně a převážně používají – tj. textová část opatření obecné povahy + výkresová část a z části „Odůvodnění OOP“ jen koordinační výkres.

Jednotlivé části jsou hodnoceny v pořadí, jak jsou obvykle stavebním úřadem používány při posuzování přípustnosti záměrů podle ÚP.

1. Použitelnost výkresů grafické části

Bylo provedeno zhodnocení přehlednosti, srozumitelnosti a jednoznačnosti všech výkresů, které jsou stavebním úřadem běžně používány pro rozhodování a poskytování informací o území, s následujícím výsledkem:

a) Výkres základního členění území

Jedná se o výkres, který je používán jako zcela prvotní a základní informace o tom, v jakém území se pozemky dotčené stavbou nacházejí a co z toho vyplývá pro další postup směřující k povolení stavby.

Z tohoto důvodu má výkres obsahovat (viz část I., odst. (3), písm. a) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006, v platném znění):

- Vyznačení hranic (správní hranice, hranice katastrálních území apod.)
- Vyznačení zastavěného území (téměř vždy se jedná o více zastavěných území v řešeném území)
- Vyznačení zastavitelných ploch
- Vyznačení ploch přestavby
- Vyznačení ploch a koridorů územních rezerv
- Vyznačení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci

Žádné další informace by tento výkres obsahovat neměl, protože vyhláška stanoví přesný obsah výkresu bez možnosti jeho rozšíření nad stanovený rámec.

Pro posouzení záměru stavebním úřadem je podstatné z výkresu jednoznačně identifikovat, zda se záměr navrhuje do zastavěného území (zastavěné území - viz § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona) nebo do zastavitelné plochy nebo koridoru (viz § 2 odst. 1 písm. i) a j) stavebního zákona) – v tomto případě je totiž možné při splnění dalších podmínek využít zjednodušené postupy při povolování staveb; naproti tomu u staveb navrhovaných do nezastavěného území nelze využít tyto zjednodušující postupy a v územním řízení lze v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona rozhodovat jen o umístění staveb, zařízení a opatření, které jsou v souladu s charakterem nezastavěného území, rovněž u plochy územní rezervy je třeba záměr hodnotit v jiných souvislostech.

Zhodnocení výkresu Z01 + legendy z výše uvedených hledisek:

Výkres Z01 obsahuje vymezení „hranice zastavitelného území“, která je definována nejednoznačným způsobem v kap I.(1) a). Je třeba podotknout, že tato hranice je uvedena ve výkresu v rozporu s právními předpisy. V případě zastavitelného území by se mělo dle zvyklostí jednat o území tvořené zastavitelnými plochami a vymezenými plochami zastavěných území a z tohoto důvodu není možné zastavitelné území vymezit jednou obalovou čarou (jednotlivá zastavitelná území se nacházejí také ve volné krajině (samoty). Vymezení „zastavitelného území“ je z pohledu použití pro rozhodování nepodstatné, podstatné je rozlišení ploch zastavitelných a ploch uvnitř zastavěného území a všeho ostatního, co je dle § 2 odst. 1, písm. f) stavebního zákona územím nezastavěným. A právě toto rozlišení nelze z výkresu jednoznačně dohledat a vyčíst – např. v nezastavěném území (př. Šárka 865 N K S 19) se nacházejí samoty, které jsou ve výkresu označeny jako „hranice zastavěných stavebních pozemků“, současně je celá plocha vyznačena v legendě jako „nezastavitelná přírodní transformační plocha“, současně jako „formální rozvoj krajiny“ a navíc je zahrnuta do zastavěného území (ve výkresu je ohraničena orientovanou čarou „hranice zastavěného území“ tak, že se podle orientace čáry toto nezastavitelné území současně nachází v území zastavěném). Tak zmatečné vyjádření jevů ve výkresu je v praxi naprosto nepoužitelné.

Z výkresu tedy nelze jednoznačně identifikovat, zda je pozemek v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, protože „zastavitelné plochy“ (nebo koridory) nejsou ve výkresu ani v legendě vyznačeny, což je nutno považovat za základní nedostatek. Hranice „zastavěného území“ jsou na některých místech orientovány viditelně nesprávně a správnost zařazení pozemků do zastavěného území postupem dle platné legislativy je tedy také otázkou. Pojem „hranice zastavěných stavebních pozemků“ patří spíše do regulačních plánů, které se zabývají pozemky, do územního plánu toto nepatří, protože podle ustanovení § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona mají být zastavěné stavební pozemky součástí zastavěného území a proto mají být i tyto samoty v krajině v ÚP vyznačeny jako jednotlivá samostatná „zastavěná území“ (není žádný důvod vytvářet pro tento účel nové pojmy).

Z výkresu není vůbec zřejmé, zda jsou v území vymezeny nějaké plochy a koridory územních rezerv (tato skutečnost má také vliv pro posuzování vhodnosti umístění záměrů v těchto plochách) a zda jsou uvnitř zastavěného území vymezeny nějaké plochy určené k přestavbě (plochy přestavby).

V legendě vyznačená „hranice lokality“ nemá ve výkresu prakticky žádný význam, není vůbec čitelná a do tohoto výkresu nepatří. Protože územní plán dále pracuje s tímto pojmem (lokalita je nějakým způsobem definována v textové části – posouzení jednoznačnosti definice je uvedeno níže v hodnocení textové části) měla by tato hranice být zobrazena v hlavním výkresu tak, aby byla jednoznačně odlišitelná od kresby katastrální mapy a od ostatních zobrazovaných hranic. Zvolený způsob vyznačení je nečitelný.

Na základě shora uvedeného posouzení bylo konstatováno, že výkres Z01 není zpracován v souladu s platnými právními předpisy a že obsahuje závažné nejednoznačnosti a pochybení, v jejichž důsledku se stává naprosto nesrozumitelným a nepoužitelným pro další rozhodování o území a poskytování informací stavebníkům.

Doporučení k nápravě shledaných nedostatků:

- přepracovat výkres tak, aby zobrazoval pouze ty jevy, které jsou předepsané přílohou č. 7 k vyhl. č. 500/20006 Sb., v platném znění – *výkres, který toto*

nesplňuje, nemůže být součástí územního plánu, protože by byl v rozporu s platnou legislativou;

- ve vztahu k předchozímu bodu vypustit z legendy a z výkresu vše, co do něj nepatří a naopak doplnit to, co chybí;
- pokud by byla ve výkrese ponechána „hranice zastavitelného území“, pak je nutno tento pojem v textové části zcela přesně definovat (definici uvedenou v textové části ÚP nelze označit ani za definici a už vůbec ne jednoznačnou). Pro přehlednost by bylo lepší vymezení „hranice zastavitelného území“ zcela vypustit a ponechat pouze vymezení zastavitelných ploch (koridorů), vymezení zastavěných území – samozřejmě včetně těch, která jsou ve výkrese označena nesprávně jako „hranice zastavěných stavebních pozemků“ (s uvedením data, k němuž se tato vymezení zastavěných území vztahují). Není třeba zahrnovat některé části krajiny do „zastavitelného území“ jen proto, aby tím bylo vyjádřeno, že se zde na základě určitých podmínek a s jistými omezeními dají umístit nějaké stavby odpovídající účelu využití plochy;
- bylo by dobré prověřit také správnost vymezení zastavěných území a zejména zkontrolovat a odstranit nesprávné orientování značky „hranice zastavěného území“ tam, kde se tímto označením přiřazuje do zastavěného území i rozsáhlá část nezastavěného území (uvnitř zastavěného území se mohou nacházet zastavitelné plochy, stejně tak může zastavitelná plocha obsahovat část zastavěného území, ale nezastavěné území nemůže být současně územím zastavěným – viz ustanovení § 2 odst. 1, písm. f) stavebního zákona);
- všechny zastavitelné plochy, plochy územních rezerv, plochy přestaveb apod. by měly být ve výkrese vyznačeny bez uvedení způsobu využití (tj. rekreační, produkční, obytná) – výkres základního členění by měl zobrazovat plochy podle významu, nikoliv podle jejich využití - to patří do Hlavního výkresu.

b) Hlavní výkres

Jedná se o výkres, který je používán při posuzování záměrů jako „druhý v pořadí“, a to pro podrobnější zjištění způsobu využití plochy nebo koridoru a následně také závazných podmínek pro jeho využití, které jsou uvedeny v textové části ÚP a dohledatelné zpravidla pod příslušným označením plochy.

Výkres by měl zobrazovat hranice ploch (stejně jak byly vymezeny ve výkresu základního členění území) a kromě nich také vyznačení způsobu využití ploch (koridorů). Vymezením způsobu využití ploch by měla být vyjádřena urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu a ploch a koridorů územních rezerv a koncepce uspořádání krajiny.

Výkres je vždy používán společně se související textovou částí ÚP, ale v tomto bodě je hodnocena jen použitelnost a srozumitelnost samotného výkresu – vzájemná vnitřní provázanost grafické a textové části je hodnocena níže v bodě 3. (na str.25).

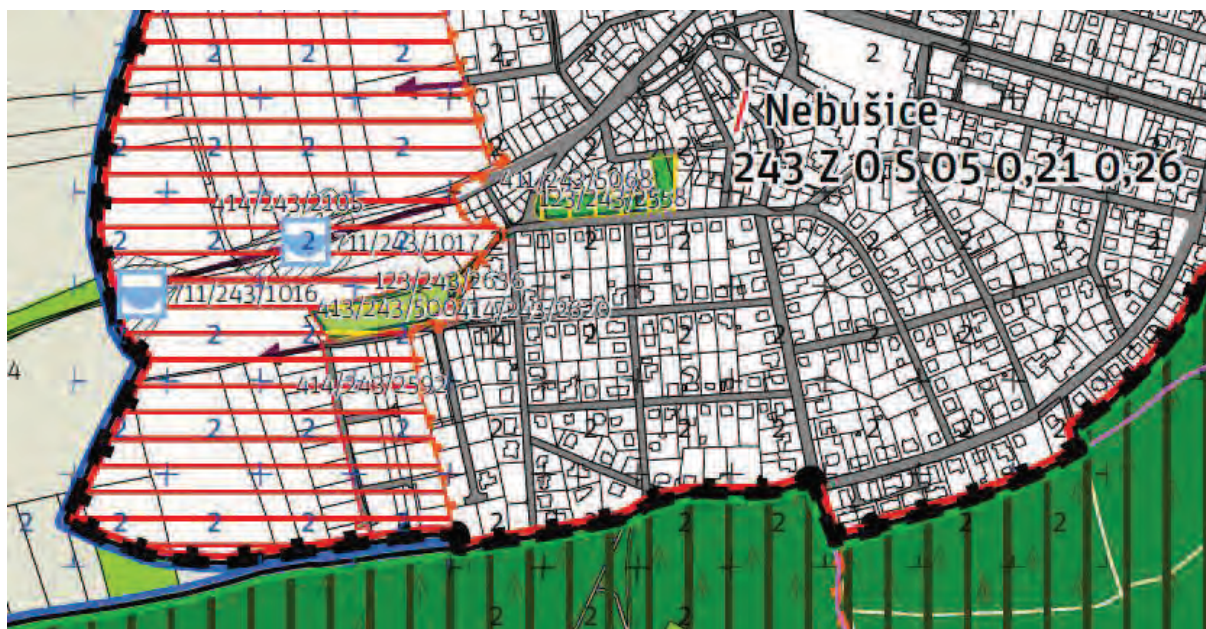
Pro posouzení záměru stavebním úřadem je podstatné vyčíst z Hlavního výkresu zcela jednoznačně, zda se jedná o zastavěné území, zastavitelnou plochu atd. (v případě horší čitelnosti Hlavního výkresu lze toto zpětně ověřit ve výkresu základního členění) a dále o jaký způsob využití plochy se jedná a pod jakým kódem nebo názvem lze v textové části dohledat podrobnější podmínky pro využití plochy.

Zhodnocení výkresu Z02 + legendy z výše uvedených hledisek:

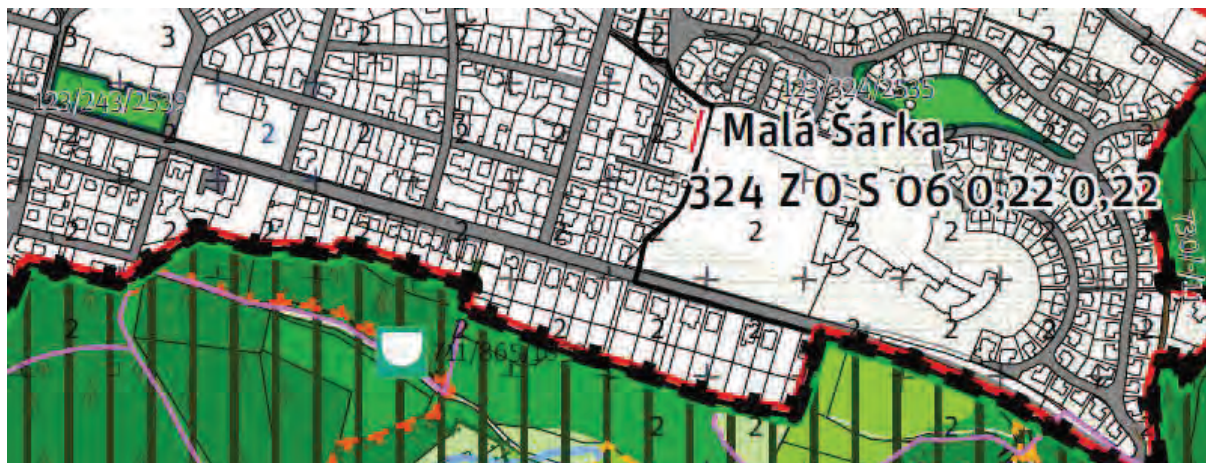
Výkres zcela zásadně neodpovídá tomu, co by měl tento výkres obsahovat a obsahuje tolik zásadních nedostatků a chyb, že není možné je vyčerpávajícím způsobem a podrobně vypsát. V legendě jsou používány pojmy, které nejsou nikde v platných právních předpisech definovány a nejsou jednoznačně definovány ani v textové části ÚP. Pojmy jsou navíc velmi matoucí – mísí se zde „lokality“ a „plochy“, které jsou značeny téměř totožně, není zřejmé, zda „transformační plochou“ je myšlena plocha přestavby a zda „zastavitelnou rozvojovou plochou“ je myšlena „zastavitelná plocha“ tak, jak je běžně používána; zcela nepochopitelné je např. vymezení „nezastavitelné produkční lokality“. Naproti tomu jsou v celém výkresu některé věci naprosto nečitelné – z celého množství jen namátkou např. „hranice lokality“, „prostupnost parkem ve volné zástavbě“, „plocha dopravní a technické infrastruktury“ a mnoho dalších. Zavádějící a nepřípustné je použití grafických značek namísto vymezení ploch, navíc u těchto značek nelze rozlišit, zda se jedná o stav nebo návrh (např. značka pro suchý poldr – někde pouze značka, někde doplněna šrafováním, které však v legendě není vysvětleno apod.). To, že z legendy nelze jednoznačně vyčíst „stav“ a „návrh“ („stabilizovanou plochu“ a „plochu změn“), je také zcela zásadní nedostatek. Těžko si lze také vysvětlit, proč se ve výkresu i v legendě vyskytují různá záplavová území, která jsou limitem vyplývajícím z opatření vodoprávního úřadu a patří do koordinačního výkresu (tedy do odůvodnění), nikoliv do výkresu hlavního.

Pro velké množství nedostatků nelze uvést všechny problémy, které by nastaly, kdyby měl stavební úřad podle tohoto výkresu posuzovat jednotlivé záměry. Při rozhodování se z takového podkladu nedá vůbec vycházet, stavební úřad se totiž nemůže pouze „domnívat“, ale musí s naprostou jistotou identifikovat údaje relevantní pro rozhodování o území.

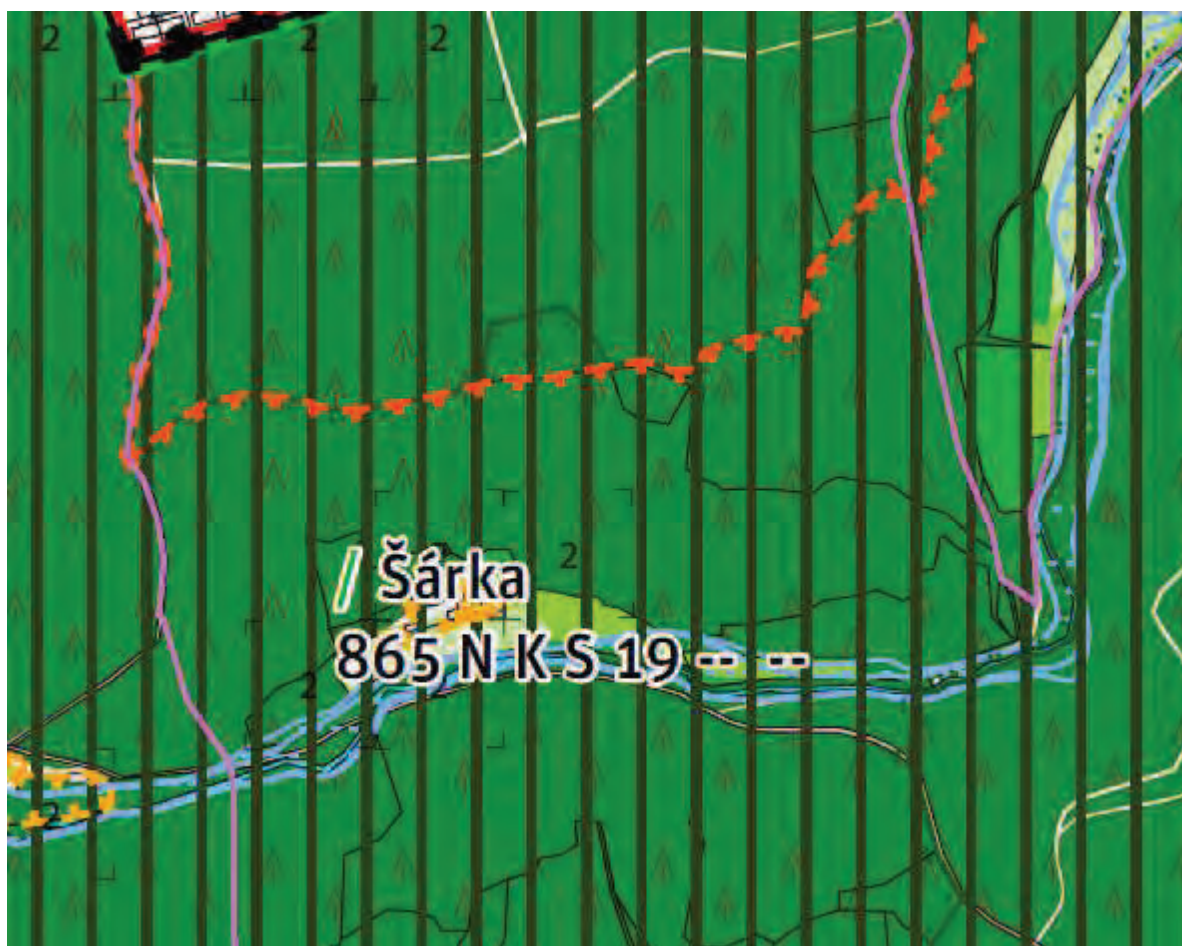
Pro jasnější představu o naprosté zmatečnosti výkresu lze některé otázky, které by si s velkou pravděpodobností úředník stavebního úřadu kladl při použití výkresu, demonstrovat nejlépe několika příklady na výřezech z výkresu Z02 např. takto:



Modrobílé značky vodní plochy a pod nimi šrafovatura, která není zobrazena v legendě – přitom není zřejmé, zda se jedná o zobrazení stávajícího stavu nebo návrhu ploch pro realizaci vodních nádrží, což musí být z výkresu jednoznačně zřejmé (úředník se nemůže pouze „domnívat“ ...)



Značka suchého poldru bez zákresu plochy, která je pro jeho realizaci územním plánem vymezena a chráněna – i zde není zřejmé, zda se jedná o stav nebo návrh... bílá plocha? V legendě není



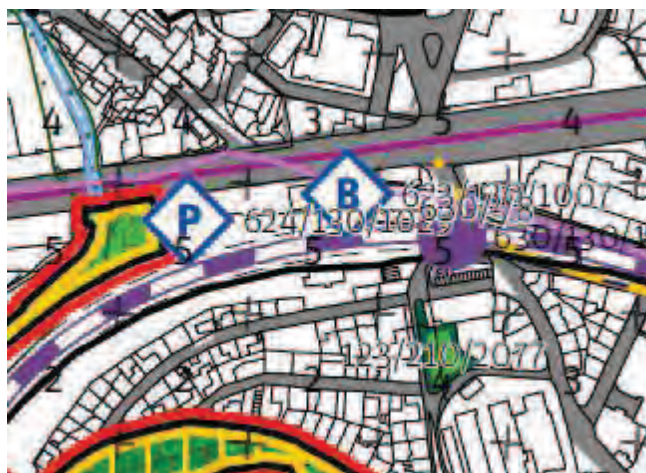
Zastavěné území (vymezené dle legendy orientovanou oranžovou přerušovanou čarou) tak, jak je značka ve výkrese zobrazena a použita, zahrnuje podle všeho i nezastavěné území...? Jedná se tedy současně o zastavěné i nezastavěné území? To ale není možné, protože podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona je nezastavěným územím všechno, co není zahrnuto do zastavěného území a zastavitelných ploch...



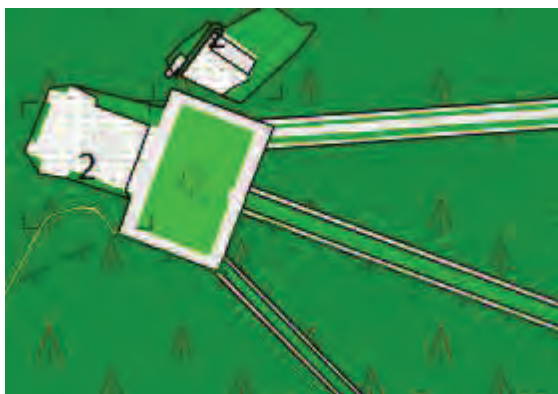
Co je to modré ohraničení? Záplavové území? Jaké? Nelze přiřadit k legendě. Proč je záplavové území zobrazeno v hlavním výkresu, kam nepatří?



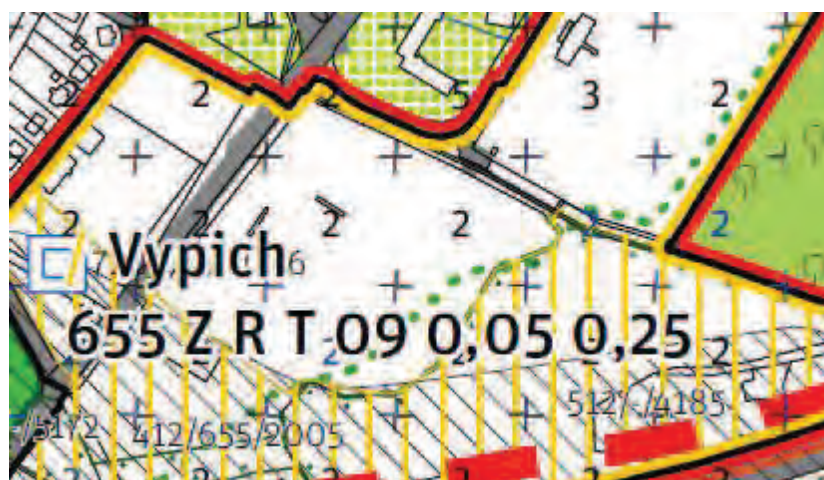
Vodní nádrž s vyznačenou aktivní zónou záplavového území (nepatří do hlavního výkresu);
Co jsou ty šedé plošky nad plochou nádrže? Zpevněné plochy..., pole... jiné plochy s vegetací... rekreační zahrady nebo zahrádkové osady? Nelze to rozpoznat. A proč jsou miniplošky vůbec zobrazovány?



„Plocha pro veřejnou dopravu“ vymezená grafickou značkou? Kde je PLOCHA? Stav nebo návrh?



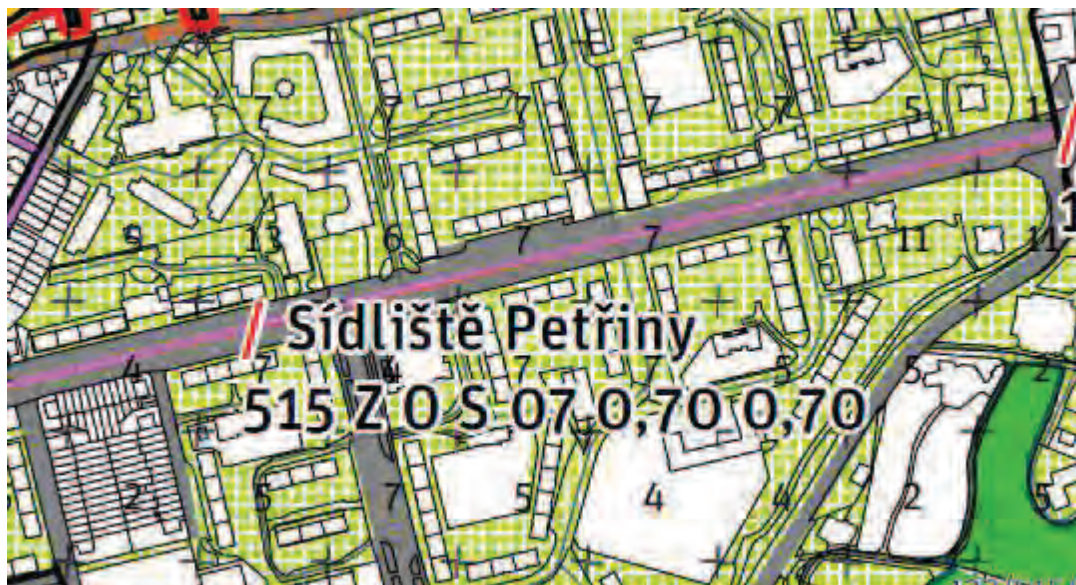
Co to je za značení miniplošek? Proč? Nejsou v legendě a v územním plánu nemají žádný význam.



Co je ta zelená čárkovaná čára (z levého dolního rohu do pravého horního rohu)? Není v legendě. Jedná se o nějakou cestu? Je to pěší propojení v parku? Tady ale není park. Stav nebo návrh? Je-li to cesta, pak by měla být vymezena koridorem tak, aby byl tento koridor pro její budoucí umístění chráněn před jinou zástavbou.



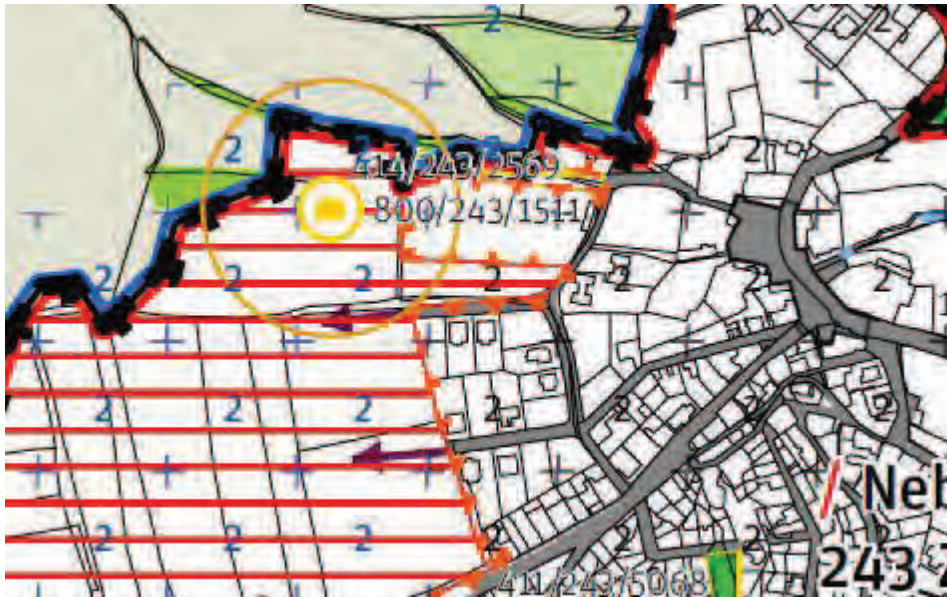
Jaký účel má rozlišení různých ploch zeleně? Znamená to, že se nesmí vzájemně rozšiřovat (nahradit sad parkem a opačně?) Proč? Pokud nemají jiné podmínky pro využití, není důvod je rozlišovat.



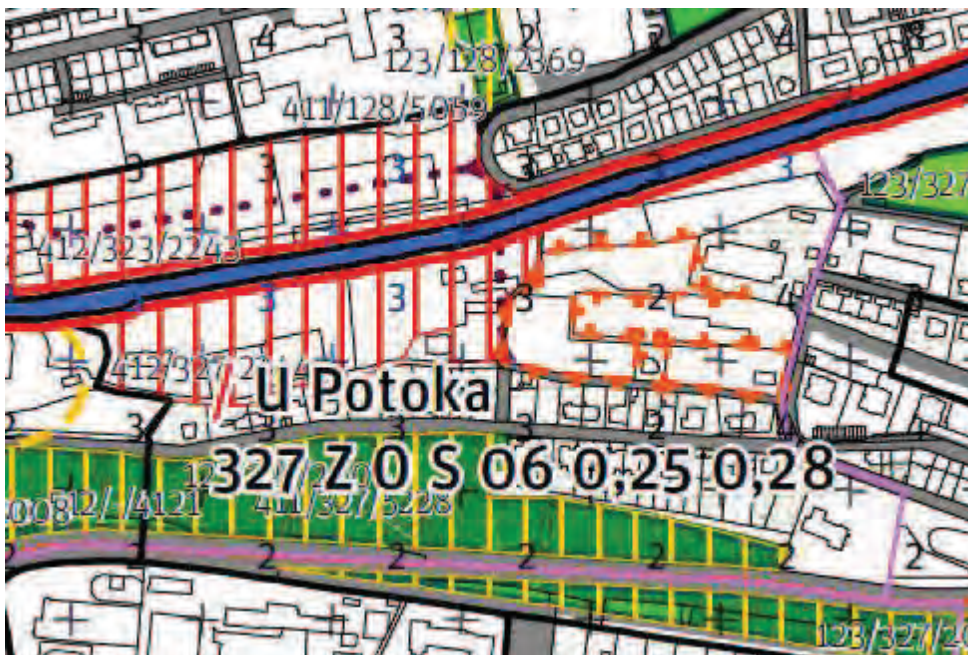
Tady všude mezi domy bude „park ve volné zástavbě“? Jsou někde stanoveny podmínky, co se v „parku ve volné zástavbě“ smí a co se nesmí? Co kdyby se objevil například záměr na rozšíření parkovacích ploch v zástavbě? Je to v parku možné? Nemělo by spíš být sídliště vyznačeno jako plocha smíšená obytná s tím, že v podmínkách pro využití plochy by byly stanoveny podmínky pro zeleň?



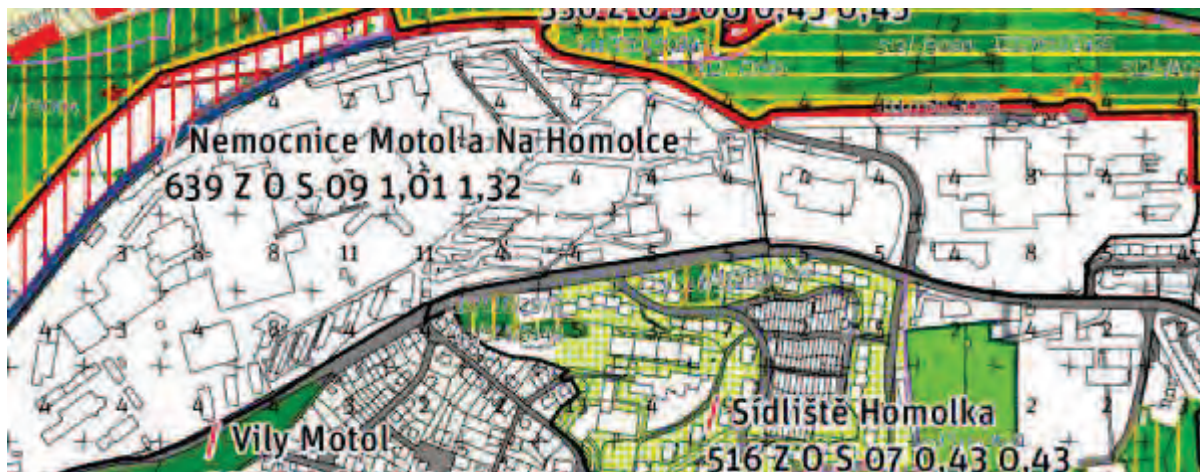
Kde je „plocha náměstí“ a kde už je „uliční prostranství“? V legendě jsou značky pro tyto plochy okem nerozlišitelné (stejně tak ve výkresu). Je vůbec účelné to takto členit? Není to podrobnost, která do ÚP nepatří? Proč zde není jednotně použita plocha veřejného prostranství dle vyhlášky (§7) se stanovením podmínek pro její využití? A opět znázornění parkové zeleně.



Požadavek rekreační vybavenosti kolem žlutého bodu? A co to znamená? Nesmí se tam stavět obytný dům? Proč není v případě takové potřeby vymezena (a tím chráněna před jinou zástavbou) samostatná plocha rekreace (buď dle vyhlášky nebo jinak definovaná, je-li to účelné)?



To území podkovovitého tvaru olemované oranžovou značkou vymezující zastavěné území je nezastavěné území? Smí se tam tedy stavět? Je to nezastavěné území nebo zastavitelná plocha? Pokud ano, tak co se tam smí stavět? Jaký způsob využití? Co je ta žlutá čárkovaná čára do obloučku vlevo? Významná místní komunikace – územní rezerva? Stávající nebo navržená – v legendě se nerozlišuje. Kde přesně je, proč není vyznačena v koridoru?



Proč je areál nemocnice součástí obytné plochy? Proč to není plocha občanské vybavenosti? Co když si tam některý lékař bude chtít postavit vilu s bazénem? Je to přípustné? Je to žádoucí? Zobrazení parků v zástavbě je zbytečné – podíl zeleně lze stanovit v podmínkách pro využití plochy smíšené obytné.

Z výše uvedeného je zřejmé, že na poměrně malém vzorku území se vyskytuje spousta zásadních chyb, nejednoznačností a zmatečných informací. Celé grafické pojetí výkresu je velmi vzdálené tomu, co Hlavní výkres obvykle obsahuje a není v souladu s platnou legislativou.

Výkres má zobrazovat KONCEPCI, toto však nesplňuje. Koncepce veřejné infrastruktury jako kostra pro rozhodování v území (zejména koridory pro nové stavby) není vůbec čitelná, stejně tak nelze odlišit stav a návrh, hranice lokalit a plochy v nich – stav, návrh, využití apod. Z výkresu není jednoznačně patrná ani urbanistická koncepce, ani koncepce krajiny a už vůbec koncepce veřejné infrastruktury.

Celé pojetí výkresu se podobá spíše tomu, co obvykle obsahují průzkumy a rozbory území – tj. zkreslení stávajícího zjištěného stavu v území a jeho pouhému doplnění vymezením „lokalit“ a vyšrafováním ploch, které by snad mohly být označovány za plochy zastavitelné. Takto vytvořený hlavní výkres neodpovídá běžnému standardu ani vyhlášce.

Pro naprosto nevhodné zpracování je výkres chaotický, zmatečný a v běžné praxi naprosto nepoužitelný. V legendě a ve výkrese jsou používány značky, které jsou od sebe prakticky neodlišitelné, odstíny barev, které nelze ve výkrese správně identifikovat, některé značky ve výkrese nejsou zobrazeny v legendě a naopak.

Doporučení k nápravě shledaných nedostatků:

- Celý výkres by měl být kompletně přepracován tak, aby v souladu s přílohou č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, obsahoval pouze ty jevy, které obsahovat má a v takovém zobrazení, které odpovídá územnímu plánu.
- Není chybou vymezení „lokalit“ u tak rozsáhlého města, je-li to účelné pro stanovení koncepce, ale hranice lokalit musí být ve výkresech jednoznačně zřejmé.
- Zvolené odstupňování „lokalit“, v rozlišení pouze na rekreaci, bydlení a výrobu podle převažujícího charakteru lokality, je také matoucí (např. lokality bydlení obsahují rozsáhlé areály občanské vybavenosti – nemocnice, školy apod., které by si zasloužily samostatnou „lokalitu“ atd.) Zásadní ale je, že uvnitř těchto lokalit by neměly být zobrazeny plochy a plošky zjištěné v rámci průzkumů a rozborů (tj. stav území), ale že každá lokalita by měla pro naprostou jednoznačnost, srozumitelnost a přehlednost obsahovat uvnitř jasné členění na „funkční“ plochy (tj. plochy s rozdílným způsobem

využití), a to v první řadě s využitím ploch formulovaných ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., v §§ 4-19 a teprve následně dalších ploch, které budou v ÚP jasně definovány (s využitím § 3 odst. 4 vyhl.) a které je opravdu účelné nově definovat.

- Znázornění ploch by mělo být takové, aby bylo možné velmi rychle a bez jakýchkoliv pochybností vyčíst, co jsou plochy zastavitelné (tedy návrh) a co jsou plochy v zastavěném území (tedy převážně stav), kde je navržena plocha přestavby a na jaké využití a kde jsou plochy územních rezerv a pro jaký účel jsou vymezeny.
- Výkres by měl obsahovat také jednoznačné vymezení ploch koridorů pro budoucí umístění liniových staveb a zařízení veřejné infrastruktury a v případě řešení dopravy by měla být zřetelně čitelná stávající dopravní síť a zastavitelné plochy (koridory) pro její doplnění; potřebná plocha například pro rozšíření veřejného prostranství (náměstí, ulice, spíš výjimečně i prostor pro zastávky MHD apod.) nemůže být vyznačena osou nebo grafickou značkou, ale musí být vymezena jako zastavitelná plocha pro tento účel – jen tak lze plochu uchránit před zastavěním, které by znemožnilo její budoucí využití pro stanovený účel. Totéž platí o grafických značkách pro umístění např. rekreační vybavenosti („někde tady“), plochy pro vodní hospodářství apod. nebo pro vymezení doplnění komunikační sítě osou. I pro tyto účely by měly být v ÚP vymezeny plochy nebo koridory, aby nedocházelo k diskusím se stavebníky, kde přesně ten bod nebo čára je a kam až se může přiblížit se svou stavbou nebo proč by ta čára nemohla vést vedle a jinak... atd.
- Výkres i legenda by měly obsahovat nezbytně nutný počet „funkčních“ ploch, tj. nezbytný pro navrženou koncepci a s jasným rozlišením stavu od návrhu.
- Výkres ani legenda nesmí obsahovat limity využití území, které patří do odůvodnění (záplavové území apod.).
- Všechno, co je zobrazeno ve výkrese, musí být zobrazeno i v legendě a naopak.
- Zvážit, zda by s ohledem na rozsáhlost řešeného území nebylo lepší zpracovat některé koncepce v samostatných výkresech (minimálně koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury).

c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Tento výkres je používán zejména pro upřesnění, zda některé plochy (koridory), které jsou vymezeny v Hlavním výkrese, nejsou současně zařazeny do ploch (koridorů) pro realizaci veřejně prospěšných staveb (v tom případě lze vydat územní rozhodnutí investorovi i bez souhlasů vlastníků pozemků s umístěním veřejně prospěšné stavby, pozemky ve vlastnictví státu nelze vydat třetí osobě apod.)

Z výkresu musí být tedy jednoznačně patrný rozsah a vymezení ploch a koridorů pro budoucí realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření, jejich vymezení musí korespondovat také s vymezením v předchozích výkresech a musí obsahovat kód, pod nímž je možné je dohledat v textové části (kde se uvádí, pro jakou stavbu či opatření ve veřejném zájmu je plocha nebo koridor vymezen). Mělo by být také odlišeno, zda se jedná o plochy, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo zda se jedná o plochy (koridory) s možností uplatnění předkupního práva anebo se jedná o oboje.

Zhodnocení výkresu Z03 + legendy z výše uvedených hledisek:

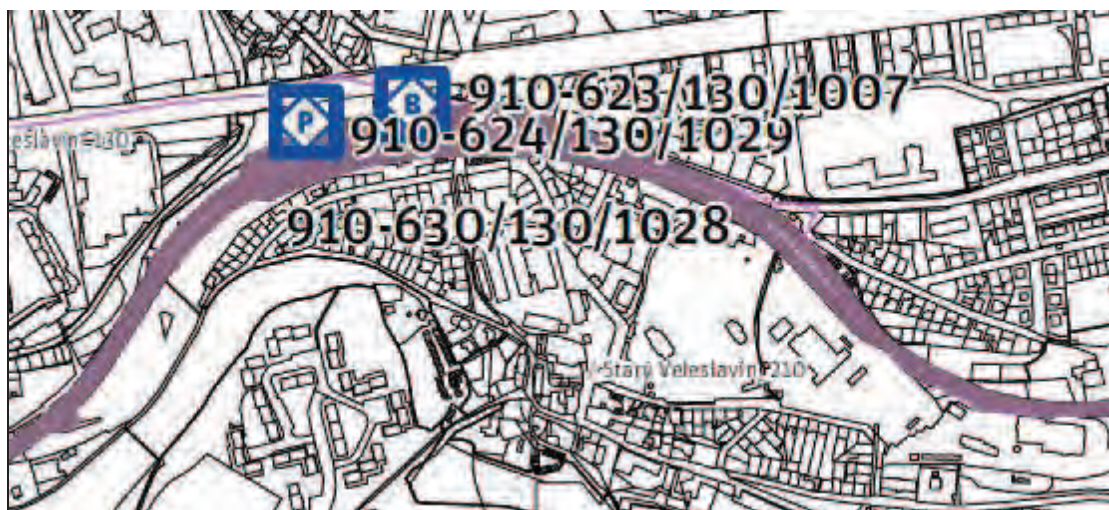
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací má obsahovat jednoznačné vymezení ploch a koridorů určených pro budoucí realizaci VPS nebo VPO (v případě potřeby plochy pro asanaci území – v MP nejsou vymezeny). Plochy a koridory pro VPS a VPO musí být vymezeny tak, aby bylo možné v nich budoucí stavbu navrhnout a mít přitom možnost její nejlepší umístění v rámci koridoru vyhledat. Proto by měly být koridory a plochy prokazatelně širší než je předpokládaný trvalý zábor pro realizovanou stavbu. Všechny vyznačené plochy

a koridory by měly být označeny kódem odpovídajícím podrobnějšímu popisu VPS nebo VPO v textové části ÚP.

Výkres Z03 však zobrazuje některé jevy pouze „bodem“ (grafickou značkou) nebo „linií“, která se ovšem při zvolené tloušťce čar mnohdy nelze nazvat linií (např. „letecká doprava“). Tento způsob zobrazení nelze při použití v praxi správně interpretovat, vlastník pozemku nedohledá, zda může být VPS nebo VPO (tj. vyvlastněním nebo předkupním právem) dotčen – naznačení možných nejasností při interpretaci výkresu je uvedeno příkladmo na výřezech z výkresu Z03:

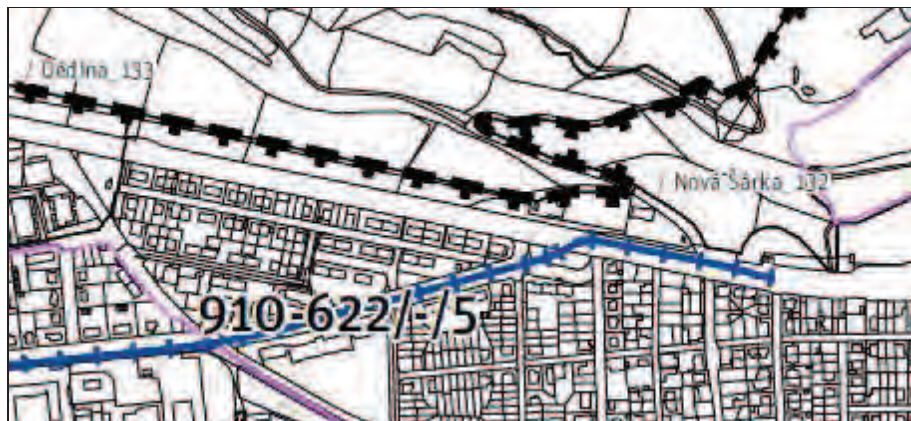


Co je fialový slitý koridor? Pravděpodobně železniční doprava (plocha ohraničená linií s vnitřním šrafováním); jsou patrné rozostřené hrany vnějšího ohraničení, což by se při současných možnostech digitálního zobrazení nemělo stát a je-li v legendě plocha koridoru značena obalovou čarou a šrafováním, měla by takto vypadat i ve výkresu.

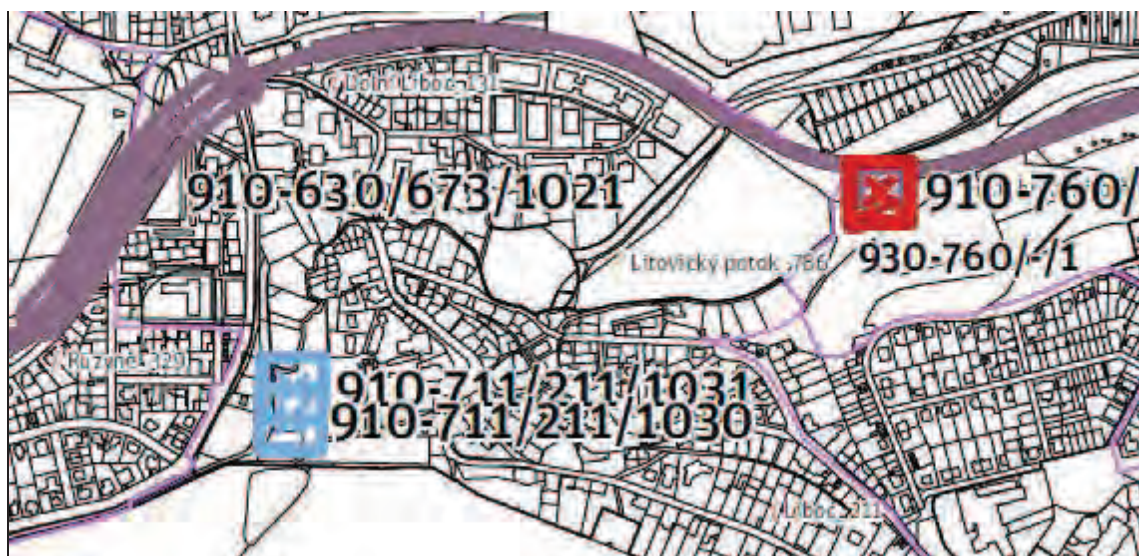


Je zřejmé slévání obalových čar vymezeného koridoru.

Grafické značky (jak vyplývá z textové části – tabulky VPS) znamenají plochu pro „Terminál autobusové dopravy Veleslavin vč. objektového parkoviště P+R“ a „Parkoviště P+R – Veleslavin s autobusovým terminálem“ – je zřejmé, že se nejedná o umístění jedné zastávky MHD, ale o záležitost plošnou; z výkresu však nelze identifikovat plochu pro realizaci těchto VPS (i když podle názvů staveb by mohlo dokonce jít o jednu a tutéž VPS?) Co je „objektové“ parkoviště? Jedná se o parkování v garážích? Co znamená zkratka P+R? (obojí není nikde vysvětleno, nelze vyžadovat, aby podmínkou čitelnosti územního plánu byla znalost značek, např. dopravních).

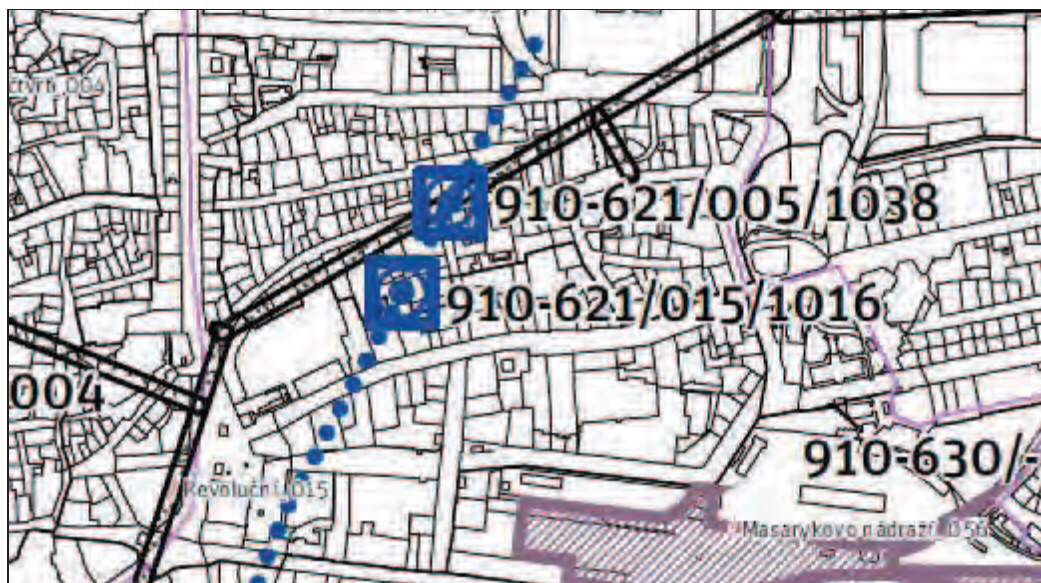


Tramvajová trať Divoká Šárka – Dědinská – vyznačena „linií“, přičemž v levém dolním rohu pravděpodobně již zasahuje i do stávajících staveb? Znamená to, že se zde počítá s nějakým bouráním nebo se jen zpracovatel „netrefil“ do uličního prostoru? Proč není vymezena koridorem pro VPS?



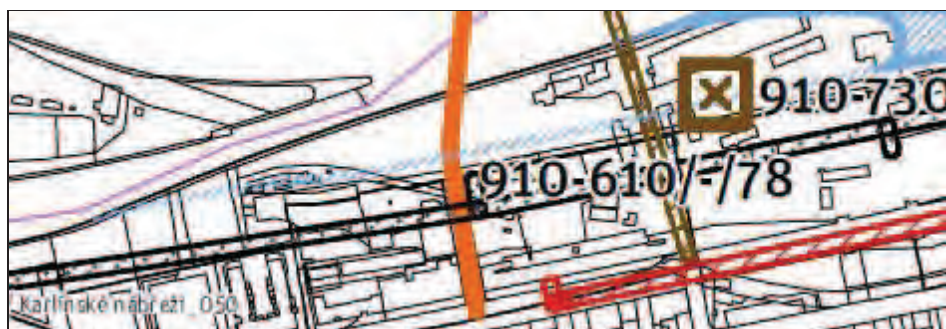
Grafická značka pro “Zásobování elektrickou energií” (pravděpodobně trafostanice?) Bude tato stavba umístěna do plochy „železniční dopravy“, která je viditelná pod ní? Nebo má být někde vedle (vlevo, vpravo?) Proč není vyznačena jako plocha TI?

Dvě grafické značky pro „Nádrž Hvězda 2“ a „Nádrž Hvězda 3“ – kde je vymezena plocha pro jejich realizaci? Jaký je její rozsah? Bez vymezení plochy ve výkrese VPS nelze chránit území pro uvedené stavby před jinou zástavbou... Majitelé pozemků jsou v nepřijatelné nejistotě, zda se jich může vyvlastnění týkat. Z hlediska uplatňování námitek by soud ve většině případů uznal, že byli uvedeni v omyl.



Modré grafické značky „Metro“ značí dvě VPS (viz dva kódy): „Trasa D metra – úsek Náměstí Míru – Náměstí republiky“ a „Trasa D metra – úsek Náměstí Míru – Náměstí republiky“ - ??? Stejná stavba, dva kódy? Má se jednat o dva vstupy (výstupy) metra? V jaké ploše mohou vlastníci počítat s touto VPS? Nelze vymezit značkou.

Ten černě vymezený koridor s podivným modrým „puntíkováním“ uvnitř má být metro nebo kolektor? Značení ve výkresu neodpovídá legendě.



Slitá žlutooranžová čára místo šrafovaného koridoru pro dopravu... - neodpovídá legendě;

značka pro „odkanalizování“, která znamená umístění VPS kdekoliv, protože nemá vymezenou plochu...;

černý koridor s modrými „puntíky“ – neodpovídá legendě;

bleděmodrá čára tvořená šikmým šrafováním – co to je? – není v legendě.



Grafická značka pro „ZN Povltavská“ – co znamená zkratka „ZN“ (není vysvětlena), kde je vymezena PLOCHA pro veřejně prospěšnou stavbu?

Z výše uvedených příkladů je patrné, že i u výkresu Z03 jsou na poměrně malém vzorku zobrazeného území zjevné nedostatky, které v podstatě znemožňují jednoznačnou interpretaci tohoto výkresu při praktickém použití.

V legendě je také údaj „Veřejně prospěšné stavby – věcné břemeno“ – toto do výkresu nepatří – ÚP nemůže ukládat, v jakých případech a jakou dohodu o majetkoprávních vztazích má vlastník pozemku se stavebníkem (vlastníkem stavby) uzavřít. Pokud tím měla být myšlena krajní možnost vyvlastnění věcného břemena, pak je třeba tyto koridory zařadit do ploch a koridorů pro vyvlastnění.

Doporučení k nápravě shledaných nedostatků:

- Je zřejmé, že u výkresu Z03 se má jednat o zobrazení PLOCH a KORIDORŮ (resp. ploch koridorů), které nelze až na výjimky (např. vyznačení malé ČOV na konci vymezeného koridoru pro kanalizaci nebo vyznačení výústního objektu apod.) vymezit pouze grafickou značkou nebo osou, protože toto zobrazení nevypovídá nic bližšího o rozsahu plochy, v níž se může projektant pohybovat v rámci navrhování stavby technické infrastruktury ani o předpokládaném maximálním rozsahu budoucího omezení vlastnického práva (právní jistota a informace pro vlastníky pozemků).
- Digitální technologie zpracování ÚPD umožňuje zákres ploch a koridorů velmi exaktně a v tomto smyslu by měl být výkres zcela přepracován, protože v podobě, v jaké je zpracován, je spíše obdobou původních „pastelkových“ výkresů ÚP, a to včetně chybějící patřičné vypovídací schopnosti.
- Body a linie by měly být jednoznačně vymezeny plochami a koridory.
- Pro kvalitnější a přehlednější zobrazení (a zajištění shody zobrazení ve výkrese s legendou) lze doporučit, aby zpracovatel opustil různé způsoby šrafování ploch a znázornil plochy a koridory celobarevně.
- Je možné barevně odlišit všechny jednotlivé druhy dopravy nebo jednotlivé druhy TI, ale není to pro čtení výkresu nezbytně nutné; bylo by dostačující a přehledné, kdyby bylo použito méně barev (např. pouze pro rozlišení: dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, stavby a opatření protipovodňové ochrany). Protože se nenavrhují žádné jiné VPS, vystačil by tak zpracovatel např. se třemi barevnými plochami (koridory). Podstatný je totiž rozsah a lokalizace vymezených ploch a koridorů + označení kódem – zbytek by měl být uveden v související kapitole textové části.

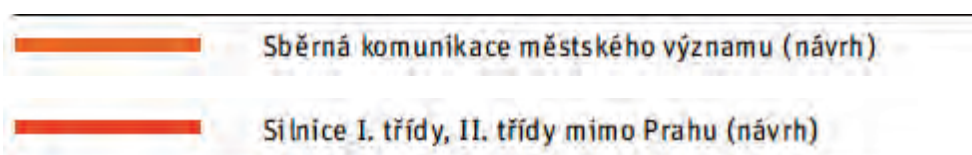
PARAMETRICKÁ REGUALCE



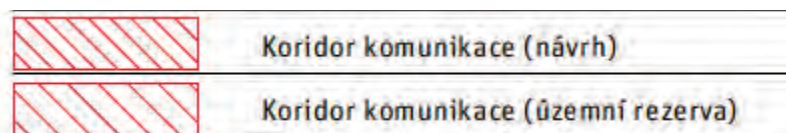
Bude-li naplněn maximální podíl zastavění 80%, nebude možné dodržet minimální podíl uličních a parkových prostranství (35% + 5%), protože dohromady by to bylo 120% a takové využití ploch asi není reálné. Možná, že při zdlouhavém hledání a studování všech možných definic na různých místech v textu, najde stavební úřad jiné vysvětlení, jak parametrickou regulaci „čist“.

Schéma krajinné infrastruktury – nešťastně zvolené grafické vyjádření (značení prvků ÚSES pouze orientovanými obalovými čarami je nepřehledné a v některých částech matoucí).





Schéma dopravní infrastruktury – nešťastné použití velmi podobných barev, které mnozí lidé ani nerozliší a ve výkresu jsou také těžko poznatelné a opět zpracovateli oblíbené různé druhy šrafování, u kterého nelze na první pohled jednoduše odlišit význam (pokud nejsou oba druhy šrafování ve schématu vedle sebe) – pár vybraných příkladů:





Barva obou čar je téměř shodná





Šrafované plochy odlišené jen vzdáleností mezi šrafami – těžko rozpoznatelné.

	Plocha depa metra (návrh)
	Plocha tramvajové vozovny (návrh)
	Plocha záchytného parkoviště P+R (návrh)
	Plocha železničního přecladiště (návrh)

Tři naprosto stejné značky, každá s jiným významem (měly by být sjednoceny do jedné pod stejný název nebo značeny odlišně), čtvrtá značka se sice liší barvou, ale pro člověka s horším zrakem se může jevit stejně.

	Koridor tramvajové trati (návrh)
	Koridor tramvajové trati (územní rezerva)



Šrafované plochy odlišené jen vzdáleností mezi šrafami – těžko rozpoznatelné.



	Koridor železniční tratě (návrh)
	Koridor železniční tratě (územní rezerva)





Šrafované plochy odlišené jen vzdáleností mezi šrafami – těžko rozpoznatelné.


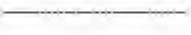





Je zajímavé, že ve schématu jsou uváděny „návrhy“ (tj. zřejmě zastavitelné plochy) a „územní rezervy“ – proč to není ve výkresech grafické části ÚP, kam to především patří.

Schéma technické infrastruktury - opět pár příkladů podobných nebo totožných značek v legendě a schématu:

	Plocha elektroenergetického zařízení (územní rezerva)
	Koridor nadzemního vedení ZVN, VVN (návrh)

	Plocha elektroenergetického zařízení (návrh)
	Plocha zařízení elektr. komunikací (návrh)

	Plocha elektroenergetického zařízení (stav)
	Plocha zařízení elektr. komunikací (stav)
	Plocha zařízení pro nakládání s odpady (stav)
	Plocha tepelného zařízení (stav)

	Kabelový tunel (stav)
	Kolektor (návrh)
	Liniové protipovodňové opatření (návrh)
	Liniové protipovodňové opatření zajišťované městem (stav)
	Plocha plynárenského zařízení (návrh)
	Plocha suchého poldru (návrh)
	Plošné protipovodňové opatření (návrh)

Pozn. suchý poldr je vodní dílo pro zajištění protipovodňové ochrany /jedná se o vodohospodářskou stavbu).

Schéma veřejné vybavenosti – i zde pár příkladů těžko odlišitelných ploch, linií a značek:










	Lokalita rekreační vybavenosti (návrh)
	Lokality občanské vybavenosti (návrh)
	Rekreační vybavenost (návrh)
	Občanská vybavenost (návrh)
	Rekreační vybavenost (stav)
	Občanská vybavenost (stav)
	Občanská vybavenost
	Rekreační vybavenost
	100 m, rekreační vybavenost
	100m, občanská vybavenost
	Lokality komerční vybavenosti (stav)
	Lokality komerční vybavenosti (návrh)

Schéma metropolitních priorit – nelze zaměňovat s výkresem etapizace (pořadí změn v území). Ostatně ve schématu není stanoveno pořadí realizace vyznačených „priorit“).

2. Použitelnost textové části

Zhodnocení přehlednosti, srozumitelnosti a jednoznačnosti textu a stanovených podmínek ve vztahu k běžnému používání v praxi stavebních úřadů.

Pro běžnou praxi je důležité, aby textová část především korespondovala s výkresy grafické části, aby byla snadno použitelná (bez nutnosti otvírat a hledat další a další odkazy) a aby obsahovala údaje podstatné pro posouzení záměrů, zejména:

- a) Přehledný výčet ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou v ÚP používány (a v případě ploch rozdílných od vyhlášky, jejich přesné definování);
- b) Výčet všech návrhových ploch pro jednotlivý způsob využití (tj. zastavitelných ploch);
- c) Výčet ploch přestaveb a ploch územních rezerv;
- d) Obecné podmínky, které jsou závazné pro posuzování staveb a činností v území urbanizovaném (v zastavěném území a v zastavitelných plochách) a obecné podmínky závazné pro posuzování činností a využití v území neurbanizovaném (nezastavěné území) – tj. podmínky platné pro všechny plochy v urbanizovaném území a pro všechny plochy v neurbanizovaném území;
- e) Podrobné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – pro každou plochu využití hlavní, přípustné a nepřípustné (popř. podmíněně přípustné) a základní podmínky prostorového uspořádání zástavby, včetně podmínek pro ochranu krajinného rázu;
- f) Seznam veřejně prospěšných staveb, opatření, příp. asanací s jejich podrobnějším popisem – musí korespondovat s vymezenými plochami a koridory pro tyto VPS v grafické části;
- g) Další údaje podstatné pro rozhodování v území a pro přípravu staveb – definice pojmů, které nejsou definovány v platných předpisech a jsou v ÚP používány, definice koeficientů s uvedením způsobu jejich výpočtu a praktického použití, stránkování textu, číslování kapitol, bodů a tabulek (nezbytné pro možnost citací, odkazů atd.).

Zhodnocení textové části (kapitoly relevantní pro rozhodování):

Kapitola I.(1) a):

K této kapitole je relevantní pouze její první odstavec, ostatní části do této kapitoly nepatří. Schází číslování stránek.

Kapitola I.(1) b):

Kapitola je neuspořádaná a zmatečná, obsahuje převážně popisné informace a úvahy, které nepatří do „výrokové“ části ÚP, ale do textové části Odůvodnění.

Kapitola postrádá jakoukoliv logickou strukturu, základní koncepce a stanovené konkrétní podmínky pro její naplňování zde v podstatě dohledatelná nejsou. Schází číslování stránek, kapitol, odstavců, při písemném vyhotovení stanoviska o souladu záměru s ÚP by proto nebylo ani možné se na znění jakéhokoliv odstavce odkázat.

Uváděné definice jsou nejasné a v praxi nepoužitelné. Základní dělení na území zastavitelné a nezastavitelné lze pochopit, ale zcela schází to, co je základem každé koncepce ÚP – vymezení ploch zastavitelných. Pochopitelná je snaha zpracovatelů rozdělit území na „lokality“, není však zřejmý jednoznačný vztah „lokality“ a „plochy s rozdílným způsobem využití“ a definice pojmu „lokalita“ tomu nenapomáhá, spíše naopak. V definici „lokality“ je na jednom místě uvedeno, že se jedná o plochu nebo soubor ploch, popřípadě část plochy a současně je v téže definici uvedeno, že „Lokalita je plochou s rozdílným způsobem využití“. Je tedy „lokalita“ vymezením území, v němž mohou být různé plochy s rozdílným způsobem využití? Nebo je „lokalita“ jednou plochou s rozdílným způsobem využití? Dále je zde uvedeno, že „podrobnější členění plochy lokality je podrobnějším členěním plochy

s rozdílným způsobem využití“... LOKALITA = plocha nebo soubor ploch, LOKALITA = plocha s rozdílným způsobem využití a LOKALITA = plocha lokality? Z uvedeného je zřejmé, jak zavádějící a nepoužitelná je tato definice. Poslední odstavec definice „lokality“ zní takto:

„Všechny podmínky platí současně, jakožto soubor Metropolitním plánem požadovaných náležitostí, charakter území. V případě pochybností má konkrétnější a podrobněji umístěný požadavek / podmínka (pro plochu v lokalitě) přednost před požadavkem / podmínkou obecnějším (pro lokalitu).“

Uvedená citace je dokladem toho, jak zmatečně jsou pojmy definovány – všechny podmínky sice platí, ale v případě pochybností někdy neplatí a platí jen některé...Žádný stavebník nemá právní jistotu v tom, jak bude jeho věc posouzena a stavební úřad se také nemá o co opřít.

Kapitola obsahuje velké množství definic obdobně zmatečných a nejasných, připouštějících různá vysvětlení a pojetí, které z tohoto důvodu nemají pro praktické využití žádný význam.

Uvádí se zde, že každá lokalita má svůj „krycí list“ a obsahuje souhrn základních regulací lokality a také podmínky využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití „jinde samostatně neuvedené“ (nebylo shledáno, kde jinde jsou samostatně uvedené...). Rovněž je zde uvedeno, že krycí listy jsou součástí „závazné části územního plánu“ (nic takového jako „závaznou část“ územní plán podle platné legislativy neobsahuje). V textu ke krycím listům jsou použity další pojmy nikde nevysvětlené („zastavitelné stavební lokality“ a „zastavitelné nestavební lokality“). Podrobnosti k obsahu krycích listů jsou posouzeny níže v bodě 4..

Dále se v textu hovoří o členění lokalit podle míry stability na lokality stabilizované, transformační a rozvojové a následuje opět několik nepoužitelných definic, popisů, jak bylo postupováno, jak se stanovovaly indexy, typy struktur, potenciálů atd. – které by snad patřily spíše do odůvodnění, lze však pochybovat, zda některé části textu mají být součástí územního plánu.

Přes poměrnou rozsáhlost kapitoly v ní není obsaženo nic, co by bylo opravdu srozumitelné a použitelné pro rozhodování o území.

Kapitola I.(1) c):

Tato kapitola – obdobně jako předchozí – obsahuje také z převážné části popisné informace, které patří do odůvodnění. Text je neutříděný, neuspořádaný, bez logické struktury. Nejsou očíslovány stránky, kapitoly ani body tak, aby na ně mohlo být konkrétně odkázáno. Není zde uvedeno, jaké zastavitelné plochy územní plán navrhuje, není zde výčet ploch přestaveb ani územních rezerv. Ani v této kapitole nejsou obsaženy údaje podstatné a použitelné pro rozhodování o území.

Kapitola I.(1) d):

Z kapitoly není zřejmé, co se navrhuje. Popisují se jednotlivé druhy veřejné infrastruktury a navrhované části nové infrastruktury; k textu jsou připojeny tabulky s vyjmenováním staveb veřejné infrastruktury, označení a názvy staveb v tabulkách však neodpovídají uváděným stavbám v textové části, jejich číslování v tabulkách a v textu se rovněž neshoduje. Textová část nekoresponduje ani s grafickou částí.

Některé stavby VI jsou vymezeny jen bodem nebo linií – v územním plánu pro ně nejsou vymezeny koridory a plochy, což je pro rozhodování o změnách v území problematické až nepřijatelné a nejednoznačné. V textu se na mnoha mostech uvádí, že se stanovují podmínky, ale podmínky nejsou nikde uvedeny.

V kapitole nejsou obsaženy údaje použitelné pro rozhodování v území.

Kapitola I.(1) e):

Kapitola obsahuje popisné informace patřící do odůvodnění. Jsou zde popsány plochy a jejich „cílová charakteristika“, nejsou uvedeny podmínky pro využití. Přílohou je seznam parkových ploch, který je pro rozhodování použitelný. Ostatní části textu nejsou pro praktické využití použitelné.

Kapitola I.(1) f):

Jsou zde uvedeny zastavitelné lokality a plochy a k nim hlavní, přípustné a nepřípustné využití. Stanovené podmínky jsou však v některých případech matoucí a nejednoznačné – je zvláštní, že např. v lokalitě obytné jsou přípustné spalovny biologického odpadu a skladování závadných chemikálií, ale v lokalitě produkční je nepřípustné zpracování závadných chemikálií. Podmínky jsou nejednoznačné – např. v ploše produkční jsou stavby pro bydlení přípustné „ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech a za podmínky, že neomezí produkční charakter lokality a nevyloučí potenciál produkčního využití sousedních ploch“, ale současně jsou v lokalitě produkční nepřípustné stavby pro bydlení „závažně omezující produkční charakter lokality...“ Totéž platí pro stavby pro rekreaci. Není zřejmé, jak bude stavební úřad posuzovat takto stanovené podmínky.

V kapitole je opět velmi mnoho dalších definovaných pojmů, jejichž definice nepřispívají k větší srozumitelnosti, spíše naopak.

Pro rozhodování o území je kapitola nepoužitelná.

Vzhledem k použití „lokalit“ by měly být v textové části pro každou „lokalitu“ definovány základní obecné podmínky pro rozhodování v území platné a závazné pro celou lokalitu a dále by se rozhodování řídilo ještě podrobnými podmínkami pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které budou v konkrétní lokalitě obsaženy. Toto logické očekávání však kapitola nenaplnuje.

Kapitola I.(1) g):

Do kapitoly nepatří vymezení ploch pro omezení vlastnického práva formou věcného břemene. K textu náleží tabulka veřejně prospěšných staveb, která je však matoucí, protože některé VPS mají sice různý kód, ale stejný název (např. „Trasa D metra – úsek Náměstí Míru – Náměstí republiky“ má v tabulce celkem pět různých kódů), některé VPS se stejnými kódy a názvy jsou v tabulce uvedeny dvakrát (př. 910-622/-/23, 910-622/-/24). U některých VPS není zřejmé, zda se jedná o dvě různé stavby nebo jednu a tutéž, jen trochu jinak nazvanou (př. 910-623/130/1007 Terminál autobusové dopravy Veveslavín vč. objektového parkoviště P+R a 910-624/130/1029 Parkoviště P+R – Veveslavín s autobusovým terminálem) – u těchto dvou staveb se navíc jedná o stavby vyznačené v grafické části pouze bodem, pro parkoviště ani pro autobusový terminál nejsou v ÚP vymezeny plochy, což je pro rozhodování zcela nepoužitelné.

Všechny VPS uvedené v tabulce by měly být lépe popsány a tabulka by měla být začleněna do textu, ne jako příloha – pro používání není praktické listovat v mnoha textech a přílohách.

Kapitola I.(1) j):

I v této kapitole jsou další popisné informace, které sem nepatří. Zde má být uveden skutečně jen počet listů textové části a počet výkresů grafické části. Nelze posoudit pravdivost údaje o počtu listů textové části (171), protože textová část nemá číslované stránky. Také nelze posoudit, zda jsou do uvedeného počtu listů započítány také tabulky a krycí listy.

Kapitola I.(1) k):

Opět mnoho popisných informací, které sem nepatří. Mělo by být uvedeno jen to, která území jsou vymezena pro pořízení územní studie nebo regulačního plánu (vymezení zpracování ÚP pro část území hl. m. Prahy je nezákonností) – tj. výčet těchto vymezených

ploch s popisem, případně odkazem na vymezení v grafické části – tak, aby bylo zřejmé, kolik ploch k podrobnějšímu řešení se vymezuje a kde.

Kapitola I.(2) e):

Kapitola místo stanovení pořadí změn v území (tj. stanovení etapizace) uvádí „metropolitní priority“, což není totéž a odkazuje na schéma metropolitních priorit. Jedná se o nepochopení významu stanovení „etapizace“. Mimochodem, pokud by byla stanovena, nelze ji graficky vyjádřit schématem, ale musí k ní být připojen samostatný výkres, nebo musí být rozlišení provedeno graficky a v legendě jiných výkresů „výrokové“ části.

Zhodnocení celkového obsahu textové části - podle shora uvedených bodů a) až g)

- a) Přehledný výčet ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou v ÚP používány (a v případě ploch rozdílných od vyhlášky, jejich přesné definování) – **není v textové části obsaženo v takové podobě, aby to bylo použitelné v praxi;**
- b) Výčet všech návrhových ploch s rozdílným způsobem využití (tj. zastavitelných ploch) – **není obsaženo v použitelné podobě;**
- c) Výčet ploch přestaveb a ploch územních rezerv – **není uveden;**
- d) Obecné podmínky, které jsou závazné pro posuzování staveb a činností v území urbanizovaném (v zastavěném území a v zastavitelných plochách) a obecné podmínky závazné pro posuzování činností a využití v území neurbanizovaném (nezastavěné území) – tj. podmínky platné pro všechny plochy v urbanizovaném území a pro všechny plochy v neurbanizovaném území – **způsob stanovení podmínek (dá-li se vůbec hovořit o „podmínkách“) je nepřehledný a nejednoznačný, pro praxi nelze využít;**
- e) Podrobné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – pro každou plochu využití hlavní, přípustné a nepřípustné (popř. podmíněně přípustné) a základní podmínky prostorového uspořádání zástavby, včetně podmínek pro ochranu krajinného rázu – **podmínky jsou nejednoznačné a nejsou stanoveny pro všechny plochy, zmiňují se na mnoha různých místech v textu, bez logického uspořádání, pro praxi nepoužitelné;**
- f) Seznam veřejně prospěšných staveb, opatření, příp. asanací s jejich podrobnějším popisem – musí korespondovat s vymezenými plochami a koridory pro tyto VPS v grafické části – **seznam VPS je uspořádán do tabulky, ale popis jednotlivých VPS je nedostačující, některé VPS mají několik kódů a stejný název, některé jsou uvedeny dvakrát, bez bližšího vysvětlení, nejednoznačné;**
- g) Další údaje podstatné pro rozhodování v území a pro přípravu staveb – definice pojmů, které nejsou definovány v platných předpisech a jsou v ÚP používány, definice koeficientů s uvedením způsobu jejich výpočtu a praktického použití, stránkování textu, číslování kapitol, bodů a tabulek (nezbytné pro možnost citací, odkazů atd.) – **v textu je nadbytečné množství definic, které v mnoha případech nepřispívají k vysvětlení pojmu, ale spíše naopak, někde jsou opisovány definice ze zákona, definované pojmy nejsou v textu striktně používány, ale na mnoha místech jsou zase „předefinovány“ jiným způsobem; celý text je nepřehledný, kapitoly ani odstavce nejsou číslovány, nejsou číslovány ani stránky textové části, ani stránky tabulek nebo krycích listů; definice koeficientů a uvedení způsobu jejich použití jsou provedeny způsobem, který jejich praktické použití spíše vylučuje než objasňuje.**

Doporučení k nápravě shledaných nedostatků:

Jediným doporučením je kompletně textovou část přepracovat tak, aby odpovídala obsahu v souladu s přílohou č. 7 k vyhl.č.500/2006 Sb. Nadpisy jednotlivých kapitol jsou sice v souladu s vyhláškou, jejich obsah však nebyl naplněn. Textová část je pro rozhodování stavebního úřadu naprosto nepoužitelná.

3. Zhodnocení vnitřní provázanosti textové části a grafických částí ÚP

Z výše uvedeného vyhodnocení použitelnosti grafických částí a textové části vyplývá, že obě tyto části nejsou provázané a jsou vnitřně rozporné. Jen tato skutečnost stačí při přezkumném řízení ke zrušení územního plánu nebo jeho části. Taková nejednotnost je v rozporu s platnou legislativou a nedává právní jistotu, jak bude v území rozhodováno ani vlastníků nemovitostí, ani stavebníkům, ani metropoli samotné. Zmatečnost dokumentu umožňuje v mnoha případech rozhodnout vlastně jakkoliv. To, co je někde v textu uváděno jako dostatečný prostor pro správní uvážení by bylo možné nazvat spíše dostatečným prostorem pro jakoukoliv libovůli a prostorem pro povolení čehokoliv, protože takto zpracovaný dokument nejenže nedává stavebnímu úřadu jednoznačné vodítko pro posuzování záměrů, ale není ani nástrojem pro případné zamítnutí záměru, protože při každém odvolání musí odvolatel až na drobné výjimky uspět, bude-li tvrdit, že stavební úřad chybně posoudil soulad s ÚP. Takový právní stav je nepřijatelný a nebezpečný, protože je třeba si uvědomit, že stavební zákon nedává stavebnímu úřadu mnoho dalších možností k zamítnutí žádosti nesmyslného záměru, bude-li žádost splňovat všechny ostatní náležitosti.

Rozpornost a nepoužitelnost ÚP pro rozhodování je dokladována níže v bodě 4. na několika příkladech.

4. Příklady praktického použití

Protože celá textová část je nepoužitelná a matoucí a protože celá filozofie metropolitního plánu je pravděpodobně založena na tzv. lokalitách a krycích listech k těmto lokalitám, je předmětem této kapitoly posouzení obsahu krycích listů a uvedení několika příkladů jejich praktického použití stavebním úřadem – pro ilustraci jejich praktické využitelnosti a především s upozorněním na konkrétní problémy, které mohou při použití ÚP v praxi nastat:

Posouzení obsahu „krycího listu“:

Krycí list obsahuje na první stránce (vrchní stránce – stránky nejsou číslovány) název lokality a její kód, způsob využití lokality (nikoliv ploch uvnitř lokality) údaj o „stabilitě“ (např. rozvojová, transformační), index využití – stávající a návrhový a výškovou regulaci (minimální, typickou a maximální). Dále obsahuje grafické znázornění lokality tak, aby byla snadno identifikovatelná ve výkresu a uvedení městské části, k.ú. a správního území. V bodě „000/“ pak uvádí ještě „vymezuující charakter lokality“ a „rozvíjený charakter lokality“, kde jsou uváděny údaje patřící do Odůvodnění územního plánu, nikoliv do „výrokové“ části.

Následuje výřez lokality z hlavního výkresu a jednotlivé odstavce s formulací požadavků takto:

100/ krajina ve městě

200/ město

300/ využití území

400/ potenciál

500/ krajinná struktura

600/ dopravní infrastruktura

700/ technická infrastruktura

800/ technická vybavenost

900/ veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

„Požadavky“ jsou formulovány ve všech uvedených odstavcích způsobem, který je nekonkrétní a těžko uchopitelný při rozhodování o území. Lokalita není členěna na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, tudíž zde ani není možné najít podmínky pro využití ploch. V odstavci **300/ využití území** je sice uvedeno hlavní využití, přípustné využití a nepřípustné využití, avšak způsobem velmi podivným – např. v lokalitě bydlení lze v případě struktury areálového typu povolit i spalovnu biologického odpadu (spalovna uprostřed bydlení?) a u typu vesnické struktury lze povolit činnosti zemědělského hospodářství „odpovídající rozvíjenému druhu lokality“ (jak stavební úřad posoudí a hlavně jak odůvodní, že se domnívá, že ta či ona činnost neodpovídá rozvíjenému druhu lokality – stavebník bude pravděpodobně tvrdit opak...).

Protože není účelné opisovat a komentovat obsah krycího listu, možnosti jeho využití (nebo zneužití) jsou uvedeny níže v několika příkladech.

Příklad 1)

Popis záměru:

Stavebník má zájem v severní části lokality „Nádraží Smíchov – 064“, která je dostupná ze stávající místní komunikace, umístit dvoupodlažní objekt samostatně stojícího rodinného domu na velkém pozemku. Objekt má být zastřešen kombinací valbových střech a od stávající místní komunikace má být průčelí domu vzdáleno 5 metrů.

Výřez předmětné části hlavního výkresu:



V první řadě musí stavební úřad ověřit, zda je tento typ stavby v lokalitě možný, přitom si z úvodu krycího listu ověří, že se jedná o „hybridní strukturu“, typ využití „obytná“, stabilita „transformační“, index využití stávající 0,55 a navržený 1,61 a výšková regulace lokality min. 2 NP, typická 8 NP, maximální 8 NP. Jedná se o lokalitu „transformační“, pro jejíž rozvoj jsou stanoveny základní požadavky: „Naplnovat potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Nádraží Smíchov se strukturou hybridní v souladu s jejím charakterem podle stanovených podmínek.“

Prvotní posouzení záměru je tedy následující:

Rodinný dům je stavbou pro bydlení, takže účel využití souhlasí, umístěním 1 RD nebude překročen navržený index využití, současně je také dodržena minimální výšková regulace (2NP) a co se rozumí „strukturou hybridní“ je po dlouhém a složitém hledání nalezeno v kapitole I.(1) c) (stránku nelze uvést, protože není stránkováno) – proto je níže zkopírován předmětný text:

03) Hybridní struktura

Hybridní struktura je vymezena pro urbánní vztahy v doposud nestabilizovaném území, případně ve stabilizovaných územích s významným transformačním potenciálem. Struktura je schopna absorbovat nejnovější trendy ve stavbě měst.

Jedná se o kombinaci typu uspořádání města a vnitřní periferie. Měřítko je zpravidla střední až velké. Struktura zástavby je tvořena komponovanými, většinou polootevřenými bloky, s vyšší zastavěností, při zachování prostupnosti. Převažuje jasné ohraničení veřejného prostranství, které je u významných tříd a ulic vymezeno fasádami domů.

Veřejné prostranství tvoří ulice s nepravidelnými předzahrádkami, náměstí a nestavební část stavebních bloků, společně vytváří souvislý celek. Kolem krystalizačních bodů a významných budov, lokálních dominant, je zpravidla větší měřítko veřejného prostranství. Měřítko zástavby je střední, u těžiště lokality zpravidla velké.

Požadavky prostorového uspořádání:

Rozvíjet hybridní strukturu, doplňovat zástavbu v souladu s charakterem lokality za podmínek:

1/ Strukturu tvoří převážně pravidelné, kompaktní bloky, výjimečně rozvolněné bloky středního měřítka. Veřejná prostranství jsou zřetelně oddělena od neveřejných.

2/ Stavební čára je uzavřená nebo otevřená. U významných tříd a ulic je stavební čára uzavřená.

3/ Uliční čára je definována fasádami domů nebo jednoznačně odděluje uliční prostranství a bloky.

4/ Stavební čára je převážně totožná s uliční čarou, výjimečně stavební čára leží za uliční čarou a vytváří veřejně přístupné předzahrádky.

5/ Uliční prostranství tvoří pravidelnou síť. Měřítko uličních prostranství je převážně střední, výjimečně velké.

6/ Zástavba je středního až velkého měřítka. Typickou zástavbou je kombinace budov v kompaktních blocích a solitérních budov, nebo vyšších budov s výrazným několikapatrovým soklem, který leží na uliční čáře.

Při prostudování uvedeného textu si stavební úřad musí klást mnoho otázek – např. co se rozumí „kombinací typu uspořádání města a vnitřní periferie“, „rozvolněným blokem středního měřítka“, „větší měřítko veřejných prostranství“, „střední měřítko uličních prostranství“ atd. a pro velké zmatení pojmů se zaměří na zkoumání toho, zda je v popsané struktuře možné umístit posuzovaný objekt a dojde velmi pravděpodobně k následujícímu závěru:

„Veřejné prostranství tvoří nepravidelně uspořádané předzahrádky“ – umístění RD s předzahrádkou by tedy neměl být problém. „Stavební čára je uzavřená nebo otevřená“ – nejedná se o významnou třídu, takže může být otevřená stavební čára; stavební čára navíc není založena, takže umístění prvního objektu může být prakticky kdekoliv, navíc regulace stavebními a uličními čarami do ÚP nepatří a pokud tam je, nepoužije se, protože se jedná o podrobnost územnímu plánu nenáležející. „Typickou zástavbou je kombinace budov v kompaktních blocích a solitérních budov“... rodinný dům je solitérní budovou, která v hybridní struktuře může být. I kdyby se stavebnímu úřadu nezdálo vhodné rodinný dům zde umístit, stavebník by pravděpodobně operoval právě těmito tvrzeními.

Stavební úřad tedy bude postupovat dál v posouzení věci – podle údajů a „požadavků“ uvedených v krycím listu takto:

100/ KRAJINA VE MĚSTĚ

Základní požadavky:

Rozvíjet a chránit nestavební bloky a nezastavitelné části stavebních bloků v souladu s jejich nestavebním účelem a v souladu s typem struktury lokality.

Podrobné členění struktury krajiny v lokalitě: městský park - 1.7%, parkové sportoviště - 0.7%, zpevněná plocha, plocha těžby - 0.1%

Parky

123/747/2810 Smichovské nábřeží - metropolitní park, interakční prvek ÚSES

123/064/2325 Park u nádraží Smíchov - místní park

123/064/2394 Park na Hořejším nábřeží - místní park

- není zřejmé, jak se má požadavek při povolování staveb naplňovat – netýká se posuzovaného záměru.

200/ MĚSTO

Základní požadavky:

Naplňovat potenciál území v souladu s typem struktury lokality a v souladu s prostorovou regulací vymezených transformačních a rozvojových ploch.

Požadavky prostorového uspořádání:

Rozvíjet hybridní strukturu, doplňovat zástavbu v souladu s charakterem lokality za podmínek:

1/ Strukturu tvoří převážně pravidelné, kompaktní bloky, výjimečně rozvolněné bloky středního měřítka. Veřejná prostranství jsou zřetelně oddělena od neveřejných.

2/ Stavební čára je uzavřená nebo otevřená. U významných tříd a ulic je stavební čára uzavřená.

3/ Uliční čára je definována fasádami domů nebo jednoznačně odděluje uliční prostranství a bloky.

4/ Stavební čára je převážně totožná s uliční čarou, výjimečně stavební čára leží za uliční čarou a vytváří veřejně přístupné předzahrádky.

5/ Uliční prostranství tvoří pravidelnou síť. Měřitko uličních prostranství je převážně střední, výjimečně velké.

6/ Zástavba je středního až velkého měřítka. Typickou zástavbou je kombinace budov v kompaktních blocích a solitérních budov, nebo vyšších budov s výrazným několikapatrovým soklem, který leží na uliční čáře.

- namísto podmínek je zde popsána stávající struktura – nebylo shledáno nic, co by bránilo umístění stavby rodinného domu v lokalitě.

300/ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Základní požadavky:

Rozvíjet zastavitelnou obytnou lokalitu v souladu s jejím charakterem dle stanovených podmínek využití.

Zastavitelné obytné lokality a plochy

Zastavitelné obytné lokality jsou lokality nejčastěji se vyskytující, zahrnující většinou obydlené území v širokém slova smyslu, využití je obecně ohleduplně smíšené, do těchto lokalit směřuje veřejná vybavenost včetně staveb pro obchod, která se přizpůsobuje charakteristické struktuře zástavby – velikosti stavebního bloku. V případě pochybnosti nebo kolíží s jinými způsoby využívání území se upřednostňuje smíšený rozvoj lokality.

Hlavní využití:

Kombinace bydlení a veřejné vybavenosti včetně dopravní a technické infrastruktury, vhodné nebo nezbytné k obsluhování obvyklých a přípustných staveb, činností a zařízení, odpovídajících rozvíjenému charakteru lokality, zejména předepsané struktuře zástavby. Veřejná vybavenost včetně staveb pro obchod, se přizpůsobuje předepsané struktuře zástavby – velikosti stavebního bloku.

Přípustné využití:

Stavby a zařízení slučitelné s bydlením, zejména všechny služby a obchod rozvíjející udržitelé smíšené území dostupných služeb a zaměstnanosti; dále zejména veřejná prostranství, parky, stavby pro oddech, sport, rekreaci a relaxaci člověka, stavby dopravní a technické infrastruktury, odpovídající rozvíjenému charakteru lokality. Liniové trasy technické infrastruktury budou umístovány ve vzájemné koordinaci v rámci uličních prostranství. V typu struktury areálů vybavenosti jsou přípustné spalovny biologického odpadu, zpracování a skladování závadných chemikálií a obdobné činnosti vhodné a nezbytné k provozu nemocničních a podobných zařízení a služeb. V typu vesnické struktury jsou přípustné stavby a činnosti zemědělského hospodářství odpovídající rozvíjenému charakteru lokality.

Nepřípustné využití:

S výjimkami pro uvedené struktury zástavby jsou nepřipustné stavby, zařízení a jiná opatření sloužící pro těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, velkoobchod, asanační služby a podobné stavby svým provozem neodpovídající rozvíjenému charakteru lokality. Veřejná vybavenost neodpovídající předepsané struktuře zástavby.

- základním požadavkem je rozvíjet zastavitelnou obytnou lokalitu v souladu s jejím charakterem dle stanovených podmínek využití. Je uvedeno využití, ale podmínky? – nebyl shledán rozpor s tím, co je hlavním využitím lokality, rodinný dům je zde možný.

400/ POTENCIÁL

Základní požadavky:

Naplnovat potenciál transformační lokality.

Lokalita, nebo její část, je součástí území vymezeného pro pořízení Územního plánu pro vymezenou část Prahy.

Transformační lokalitou města se rozumí znehodnocené zastavitelné území s narušeným až velmi narušeným a neustáleným charakterem, předpokládající rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé plochy.

Transformace města se stanovuje v jednotlivých plochách, pro něž lze stanovit samostatné podmínky, zejména podíl veřejných prostranství, zastavitelnost stavebního bloku a podíl veřejné vybavenosti.

(3) Nové struktury města a předměstí

Pro tuto skupinu ploch platí následující obecné zásady „jak stavět“:

V souladu s navrženým typem struktury zástavby vymežit nová uliční prostranství a parky; případně respektovat ty vymezené, vymežit stavební bloky, nepřekročit maximální podíl veřejných prostranství, nepřekročit míru zastavění stavebního bloku.

Transformační plocha 412/064/2164, 412/064/2165, Rozvojová plocha null tvoří jedno území o rozloze 449704m², pro které platí:

Využití: obytná

Rozloha uličního prostranství: 35%

Rozloha parků: 5%

Zastavitelnost stavebního bloku:

bloky od 1000 do 6000m² : 80%

bloky od 6000 do 12000m² : 60%

bloky od 12000m² : 50%

- pro nové struktury města a předměstí (což bude asi tento případ) jsou stanoveny nějaké „obecné zásady „jak stavět““. Ukládá se zde vymežit nová uliční prostranství – u navrženého rodinného domu to není třeba – ani zde nebyl shledán důvod pro zamítnutí záměru.

500/ KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Základní požadavky:

Rozvíjet krajinnou infrastrukturu.

- umístěním rodinného domu asi tento bod nebude dotčen.

600/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Základní požadavky:

Vytvářet plnohodnotnou síť dopravní infrastruktury v souladu s charakterem lokality.

Komunikační síť / Automobilová doprava

610/064/1026 MUK Líhovar - návrh, radiály a Městský okruh

610/-/4 Dvorecký most včetně napojení - návrh

610/-/81 Radlická radiála - návrh

Veřejná doprava / Tramvajová doprava

622/-/35 Zlíchov - Dvorce (Dvorecký most) - návrh

Veřejná doprava / Autobusová doprava

623/064/1005 Nádraží pro vnější autobusovou dopravu Smíchovské nádraží - návrh

Veřejná doprava / Doprava v klidu

624/064/1028 Parkoviště P + R - Smíchovské nádraží s autobusovým terminálem - návrh

- navrženého umístění rodinného domu se netýká – ani zde nebyl shledán rozpor s ÚP.

700/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Základní požadavky:

Sítě technické infrastruktury budou umísťovány v souladu s rozvíjeným charakterem lokality, liniové trasy budou vedeny ve vzájemné koordinaci v uličních prostranstvích, mimo uliční prostranství budou ukládány pouze ve výjimečných, zvláště odůvodněných případech.

Záplavová území

Využití území je omezeno záplavovým územím Vltavy a Berounky kategorie: Neprůtočná, Určeno k ochraně pro Q2002, Průtočná. Využití kategorií se řídí kapitolou 712 výrokové části.

Protipovodňová opatření

712/-/1 Protipovodňové opatření 2002; Zajišťovaná individuálně - návrh

Kolektor

770/-/12 Kolektor 2. kategorie Smíchov III - návrh

- netýká se záměru.

800/ VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Základní požadavky:

Vytvářet plnohodnotnou síť zařízení veřejné vybavenosti v souladu s navrhovaným charakterem lokality a v návaznosti na významná veřejná prostranství.

Veřejná vybavenost

800/064/8018 - Plocha s procentuálně vyjádřeným podílem občanské vybavenosti. Rezervovat minimálně 10% plochy pro občanskou vybavenost.

800/064/8019 - Plocha s procentuálně vyjádřeným podílem občanské vybavenosti. Rezervovat minimálně 10% plochy pro občanskou vybavenost.

- 800/064/8018 – rezervovat min. 10% pro OV – výstavba RD na to nemá vliv (ve vztahu k celkové výměře lokality).

900/ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Základní požadavky:

910 / Veřejně prospěšné stavby pro stavby dopravní infrastruktury

910-610/-/81 Radlická radiála - úsek Bucharova - Městský okruh vč. přeložek místních komunikací

910-622/-/35 Tramvajová trať Zlíchov - Dvorce (Dvorecký most)

910-623/064/1005 Terminál autobusové dopravy Smíchovské nádraží vč. objektového parkoviště P+R

910-624/064/1028 Parkoviště P + R - Smíchovské nádraží s autobusovým terminálem

910-630/064/1004 City-logistický terminál Praha-Smíchov

910-630/-/14 Praha hl. n. – Praha-Smíchov

910-630/-/6 Praha – Beroun

930 / Plochy pro omezení vlastnického práva formou věcného břemene pro stavby technické infrastruktury

930-770/-/12 Kolektor Smíchov III

- netýká se záměru.

V závěru svého posouzení nezbyvá stavebnímu úřadu nic jiného než konstatovat, že umístění RD v této lokalitě není sice zrovna to, co by zde mělo vzniknout a čím by měla zástavba lokality započít, ale že nebyl shledán žádný rozpor s územním plánem, tudíž ani není důvod stavbu zamítnout. Nikde totiž není uvedeno, že je zde nepřípustné umísťovat samostatné rodinné domy...

Příklad 2)

Popis záměru:

Stavebník má zájem v jihozápadní části lokality „Hutě – 161“ vyznačené v ÚP jako „Plocha rezervovaná pro rekreační vybavenost“ umístit objekt fitcentra s krytým bazénem a terasou pro posezení, součástí celého objektu bude také penzion s kapacitou 40 lůžek a restaurací s kapacitou 40 míst v objektu + dalších 40 na letní terase. Umístění objektu současně generuje potřebu nových parkovacích stání v souladu s normovými hodnotami. Výška ubytovací části objektu je navržena 3 NP, součástí objektu bude fitness a restaurace, bazén bude provozně propojen s ubytovací částí a bude jednopodlažní s terasou pro posezení na střeše bazénu (propojenou s restaurací v objektu). Umístění celého objektu se navrhuje na rozhraní podlažnosti 2 NP a 4 NP.

Výřez předmětné části hlavního výkresu:



Stavební úřad ověří, zda je tento typ stavby v lokalitě možný, přitom si z úvodu krycího listu zjistí, že se jedná o „heterogenní strukturu“, typ využití „obytná“, stabilita „stabilizovaná“, index využití stávající 0,44 a navržený 0,44, výšková regulace lokality min. 2 NP, typická 2 NP, maximální 13 NP. Jedná se o lokalitu „stabilizovanou“, pro jejíž rozvoj jsou stanoveny základní požadavky: „Rozvíjet zastavitelnou; stabilizovanou; obytnou lokalitu Hutě se strukturou heterogenní v souladu s jejím charakterem podle stanovených podmínek.“

Prvotní posouzení záměru je tedy následující:

Z výše uvedeného vyplývá, že index využití stávající se rovná indexu využití navrženému (0,44), proto lze z toho usuzovat na skutečnost, že lokalita již v současnosti naplňuje předpokládaný index využití, což pravděpodobně znamená, že zde nelze povolit žádnou další výstavbu? – z ničeho jiného to však nevyplývá. Aniž by stavební úřad složitě a dlouhým hledáním v dalším textu zjišťoval, jak je vlastně stanoven návrhový index využití a co to

znamená, když stávající = navrhovanému, může skončit jeho posouzení tímto závěrem – že v lokalitě „Hutě – 161“ již nelze nic stavět. S tím se ale pravděpodobně stavebník nespokojí, protože se bude oprávněně dotazovat, proč je tedy v lokalitě vymezena „plocha rezervovaná pro občanskou vybavenost“ a protože z výkresu není zřetelné, zda se jedná o plochu „zastavitelnou“ nebo o plochu „územní rezervy“ (tj. plochu, která se může stát plochou zastavitelnou až na základě pořízení změny územního plánu), stavební úřad s největší pravděpodobností zvolí pro něj to nejjednodušší řešení – bude tvrdit, že se jedná o plochu územní rezervy (viz název „plocha **rezervovaná** pro občanskou vybavenost“) a že zde není možné stavět.

Stavební úřad si však může také učinit jinou úvahu, a to, že se jedná o plochu zastavitelnou a bude záměr posuzovat dál např. takto:

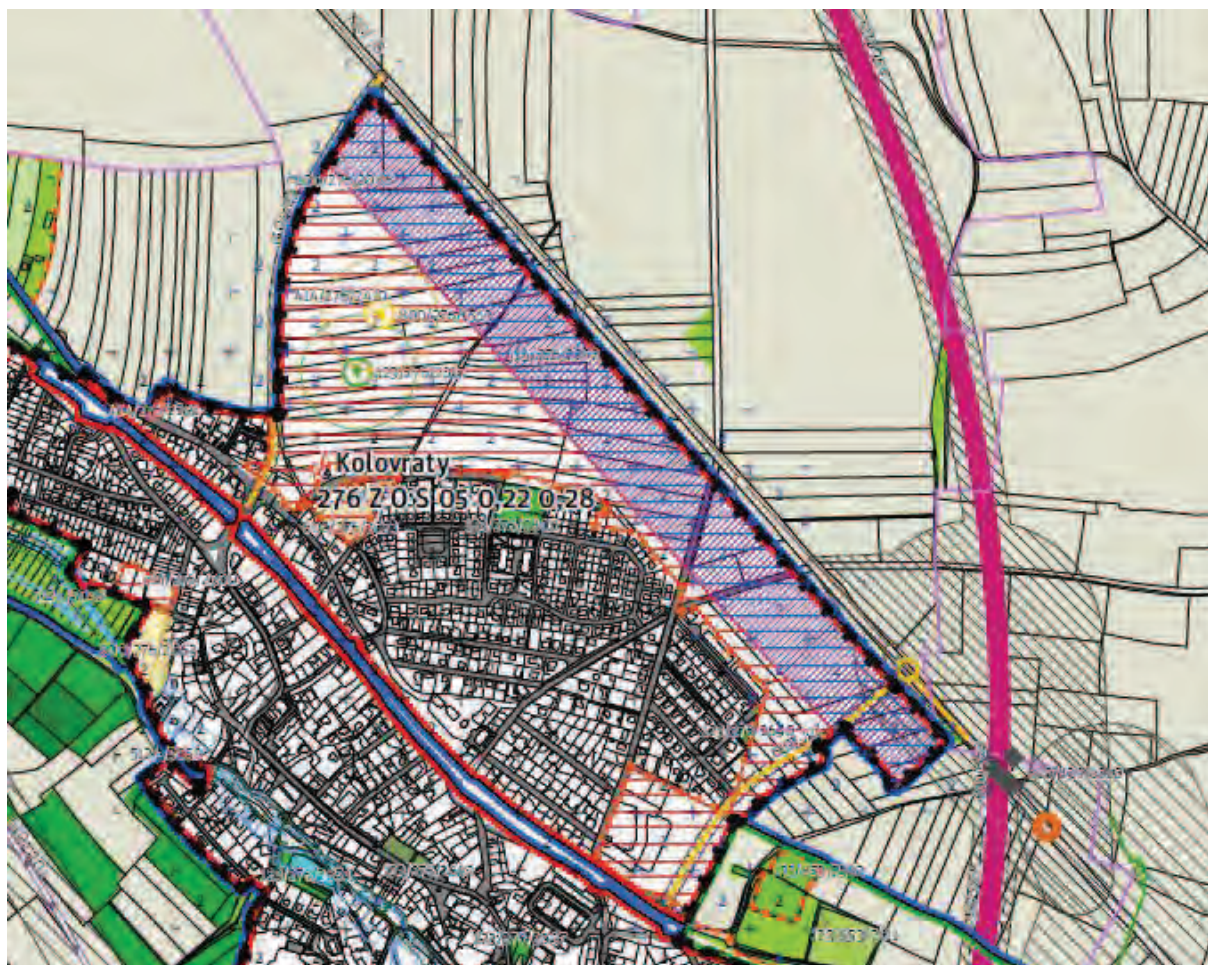
- složitým hledáním v textové části zjistí, co je to plocha „heterogenní“ a zda tomu záměr odpovídá;
- dále bude složitě hledat a řešit, zda lze povolit objekt, jehož podstatná část (krytý bazén) nenaplnuje požadavek na minimální výškovou regulaci (2 NP) a bude stavebníkovi tvrdit, že objekt takto nelze povolit a že je třeba dokumentaci přepracovat, stavebník bude tvrdit, že s tím nesouhlasí, protože přece část objektu dodržuje stanovené výškové hladiny a bude pravděpodobně žádat, aby mu úředník ukázal přímo v textu, kde je konkrétně a jednoznačně napsáno, že celý objekt musí splňovat požadovanou výškovou hladinu atd., což bude znamenat další hledání v nepřehledném textu, jehož výsledkem bude zjištění, že to nikde jednoznačně napsáno není;
- dále bude stavební úřad tápat v tom, co je „střední měřítko uličního prostranství“ a zda to předložený návrh splňuje, zda navržená nová zástavba má „malé až střední měřítko“ a podaří-li se mu zjistit, co pojmy znamenají, usoudí, že to pro posouzení stejně nemá žádný význam, protože nikde v podmínkách přece není napsáno, že se zde nepřipouští zástavba jiného měřítka...;
- stavební úřad bude chtít, aby stavebník prokázal (pravděpodobně nějakým výpočtem), že i po realizaci jeho záměru bude dodrženo stanovené „podrobné členění struktury krajiny v lokalitě: zahrádková osada a rekreační zahrada – 5,3 %, městský park – 1,3 %, parkové sportoviště – 0,1 %, ale dotaz projektanta, jak má provést tento výpočet, téměř jistě nebude schopen úředník stavebního úřadu zodpovědět...

Nejjednodušším řešením celé situace je samozřejmě jen zjistit, že se jedná o stavbu, která je v lokalitě bydlení přípustná, vyřešit normový počet parkovacích stání na pozemku a napojení stavby na sítě technického vybavení podle platných předpisů a vydat rozhodnutí, v jehož odůvodnění bude k souladu s ÚPD napsaná pouze jedna věta: „Stavební úřad prověřil, že záměr je v souladu s územním plánem.“ Případné zamítnutí předloženého záměru nepřichází v úvahu, protože při odvolání by odvolací orgán pro rozpornost územního plánu také neměl z čeho vycházet při rozhodování. V případě odvolání jiného účastníka řízení pak může zase nastat situace, že odvolací orgán zkonstatuje, že stavební úřad nedostatečně posoudil soulad s ÚPD a nedostatečně odůvodnil svoje rozhodnutí, proto rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost pravděpodobně zruší.

Příklad 3)

Popis záměru:

Stavebník má zájem v severovýchodní části lokality „Kolovraty – 276“ vyznačené v ÚP jako „Plocha rezervovaná pro komerční vybavenost“ a současně jako „Zastavitelná produkční rozvojová plocha“ umístit dvoupodlažní stavbu pro obchod o zastavěné ploše cca 2500 m², která bude obsahovat v 1.NP supermarket s prodejní plochou 2000m² a ve druhém podlaží bude obsahovat stravovací zařízení a objekt kina. K objektu bude náležet také parkoviště s normovým počtem parkovacích stání.



Stavební úřad si nejdříve zjistí, že se jedná o strukturu „vesnickou“, lokalitu obytnou, stabilizovanou, s indexem využitím stávajícím 0,22 a navrhovaným 0,28 a výškovou regulací mi. 2NP, typická 2NP a max. 4 NP).

Struktura vesnická (kopie z textové části):

(05) Vesnická struktura

Vesnická struktura je vymezena pro urbánní vztahy v dlouhodobě stabilizovaném území.

Jedná se o kombinaci typu uspořádání jádra a předměstí. Zpravidla je typ uspořádání jádra obklopen předměstím. Vesnice je specifická struktura, na kterou se vztahují všechny poznatky o strukturách zástavby, jelikož se jedná o původně samostatné sídlo v krajině. Měřítko je převážně malé, výjimečně střední. Struktura zástavby je převážně tvořena nepravidelnými kompaktními bloky. Převažuje jasné ohraničení veřejného prostranství, které je vymezeno fasádami domů, ploty a zdmi.

Jedná se o rostlou strukturu, která je formována historickými cestami a zavedenými pěšími propojeními, doplněnou o komponovanou strukturu zahradního města. Veřejné prostranství tvoří ulice a náves/náměstí. Ve struktuře se vyskytují areály usedlostí, na rozhraní s krajinou produkční areály a areály občanského vybavení.

Požadavky prostorového uspořádání:

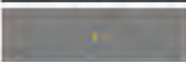





Rozvíjet vesnickou strukturu, doplňovat zástavbu v souladu s charakterem lokality za podmínek:

- 1/ Strukturu tvoří kombinace kompaktních, nepravidelných a pravidelných bloků malého až středního měřítka.
- 2/ Stavební čára je zpravidla uzavřená nebo otevřená.
- 3/ Uliční čára je definována fasádami domů, zdmi nebo ploty.
- 4/ Stavební čára je totožná s uliční čarou, nebo stavební čára leží za uliční čarou a vytváří předzahrádky.
- 5/ Uliční prostranství tvoří rostlou polygonální síť, na kterou může být navázána pravidelná komponovaná síť. Měřítko uličních prostranství je malé.
- 6/ Zástavba je převážně malého měřítka. Typickou zástavbou jsou budovy v kompaktních blocích a budovy v samostatných zahradách.

Na základě pochybností o tom, zda se jedná o plochu zastavitelnou nebo plochu územní rezervy (bude-li to pečlivý a svědomitý úředník s dostatkem volného času), bude pravděpodobně hledat dál a pokud náhodně nebo konečně otevře schéma veřejné vybavenosti (využití schémat není v praxi příliš obvyklé), až v tomto schématu zjistí, že se jedná o „návrh“:



Plocha veřejné vybavenosti

	Rekreační vybavenost (stav)
	Občanská vybavenost (stav)
	Komerční vybavenost (stav)
	Rekreační vybavenost (návrh)
	Občanská vybavenost (návrh)
	Komerční vybavenost (návrh)

Stavební úřad však může mít stále pochybnosti o tom, zda se jedná o návrh zastavitelné plochy nebo o návrh plochy územní rezervy... Protože však nic bližšího nenajde a protože v jiných schématech se rozlišují plochy jako „návrh“ a „územní rezerva“, pravděpodobně dojde k závěru, že se jedná o plochu zastavitelnou.

Stavební úřad si nebude jist, zda umístěním stavby o zastavěné ploše 150m² nedojde k překročení návrhového indexu využití 0,28, což zřejmě vyřeší tím, že se tím nebude vůbec zabývat. Stejně tak se možná nebude podrobněji zabývat tím, zda stavba odpovídá požadovanému měřítku vesnické zástavby „střednímu“ nebo „malému“.

Pro závěrečné posouzení si dohledá krycí list lokality, z kterého se mimo jiné dozví, že „Veřejná vybavenost včetně staveb pro obchod, se přizpůsobuje předepsané struktuře zástavby – velikosti stavebního bloku.“ – viz níže kopie textu:

Hlavní využití:

Kombinace bydlení a veřejné vybavenosti včetně dopravní a technické infrastruktury, vhodné nebo nezbytné k obsluhování obvyklých a přípustných staveb, činností a zařízení, odpovídajících rozvíjenému charakteru lokality, zejména předepsané struktuře zástavby. Veřejná vybavenost včetně staveb pro obchod, se přizpůsobuje předepsané struktuře zástavby – velikosti stavebního bloku.

Na jiném místě krycího listu, kde se popisují „plochy produkce a infrastruktury zpravidla areálového typu“, v obecných zásadách „jak stavět“ stavební úřad najde tento text:

(5) Plochy produkce a infrastruktury zpravidla areálového typu

Pro tuto skupinu ploch platí následující obecné zásady „jak stavět“:

V souladu s charakterem stávající zástavby nebo navrženého typu struktury lokality v níž se plochy nachází, respektovat veřejná prostranství v případech kdy jsou vymezena, vycházet ze zastavitelnosti stávající případně navazujícího stavebního bloku.

Transformační plocha 412/276/2129. Rozvojová plocha 414/276/2624 tvoří jedno území o rozloze 101501m², pro které platí:

Využití: produkční

Rozloha uličního prostranství: nestanovuje se

Rozloha parků: nestanovuje se

Zastavitelnost stavebního bloku: nestanovuje se.

Rozvojová plocha 414/276/2292 202085m²

Využití: produkční

Rozloha uličního prostranství: nestanovuje se

Rozloha parků: nestanovuje se

Zastavitelnost stavebního bloku: nestanovuje se.

Protože se objekt navrhuje do rozvojové plochy 414/276/2292, zjistí, že se jedná o využití „produkční“ a že se zde nestanovuje „zastavitelnost stavebního bloku“.

Stavební úřad si bude klást následující otázky:

- Je možné povolit stavbu supermarketu v ploše, kde je předepsáno využití „produkční“? nebo naopak – je to v této ploše zakázáno? – zakázáno to není...

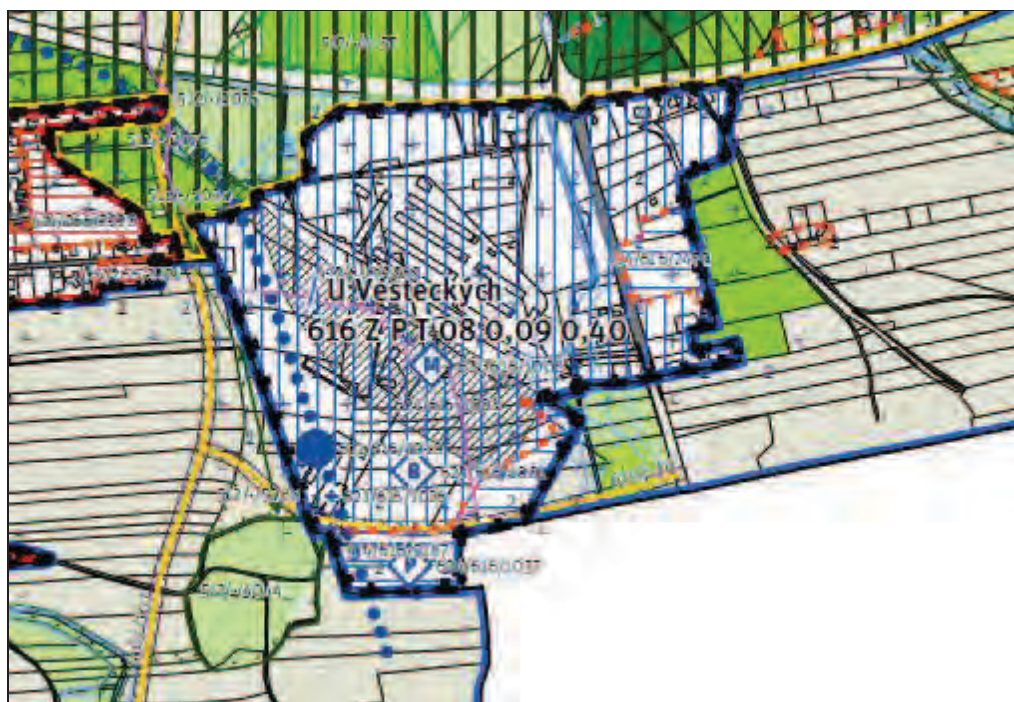
- Stavba pro obchod má respektovat velikosti stavebních bloků, ale jaké, když to v ploše 414/276/2292 není stanoveno? – není stanoveno, takže lze povolit cokoliv?
- Jak bude vypadat supermarket „za humny“ vesnické zástavby? Asi ne moc dobře, ale je nějaký důvod stavbu zde nepovolit? Vyplývá z územního plánu, že je to zde nepřipustné? Jak by se dalo „neprůstřelně“ odůvodnit zamítnutí žádosti?

Jednoznačné odpovědi na tyto otázky úředník stavebního úřadu v ÚP nenajde a oporu pro odůvodnění zamítnutí nevhodného záměru také ne. I v tomto případě bude každé vydané rozhodnutí pochybné a může být také kýmkoliv zpochybněno.

Příklad 4)

Popis záměru:

Stavebník má zájem u východní hranice lokality „U Vesteckých – 616“ v ploše vymezené jako „Zastavitelná produkční plocha“ v nezastavěném území, umístit objekt prodejního skladu barev, laků, chemických rozpouštědel apod., s dvoupodlažním administrativním zázemím tvořícím cca 1/3 celkového půdorysu stavby a navazující skladovou jednopodlažní halou. Součástí stavby bude také zpevněná manipulační plocha (s možností odstavování aut zákazníků a zaměstnanců skladu). Současně má vlastník pozemku dotaz, zda by součástí objektu mohly být také dvě bytové jednotky – pro rodinu vlastníka stavby.



Podle Hlavního výkresu se stavba navrhuje do nezastavěného území, do plochy „Zastavitelná produkční rozvojová plocha“ s kódem 414/616/2470. Jedná se o plochu produkční, dá se tedy předpokládat, že zde bude možné umístit i prodejní sklad s administrativou, s požadavkem na byty však zde může být problém (do produkční – tj. výrobní plochy není vhodné umístit funkce bydlení, sport, rekreace apod.).

Z krycího listu lokality vyplývají následující informace:

/ P	[T]
VYUŽITÍ : produkční	STABILITA : transformační
0.09/0.4	2/2/2
INDEX VYUŽITÍ stávající/návrh	VÝŠKOVÁ REGULACE LOKALITY mín/typ/max
000 / ROZVÍJENÝ CHARAKTER LOKALITY	
Základní požadavky	
Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, produkční lokality U Vestecých se strukturou areálu produkce v souladu s jejím charakterem podle stanovených podmínek.	

Návrhový index pravděpodobně novou stavbou nebude překročen, výšková regulace 2 NP je dodržena pouze u 1/3 půdorysu objektu (administrativní části), 2/3 objektu skladu budou jen jednopodlažní – je dodržena minimální výšková hladina? Lze někde jinde dohledat, co se rozumí dodržením minimální výškové hladiny?

100/ KRAJINA VE MĚSTĚ
Základní požadavky:
Rozvíjet a chránit nestavební bloky a nezastavitelné části stavebních bloků v souladu s jejich nestavebním účelem a v souladu s typem struktury lokality.

Posuzovaného záměru se netýká.

200/ MĚSTO
Základní požadavky:
Naplnit potenciál území v souladu s typem struktury lokality a v souladu s prostorovou regulací vymezených transformačních a rozvojových ploch.
Požadavky prostorového uspořádání:
Rozvíjet strukturu areálu produkce, doplňovat zástavbu v souladu s charakterem lokality za podmínek:
1/ Strukturu tvoří zpravidla bloky velkého měřítka.
2/ Stavební čára je zpravidla otevřená nebo volná.
3/ Uliční čára je zpravidla definována plotem.
4/ Stavební čára zpravidla není shodná s uliční čarou.
5/ Měřítka veřejného prostranství je velké, mnohde periferní.
6/ Měřítka zástavby je střední až velké. Typickou zástavbou areálů tvoří solitérní budovy obklopené zpevněným prostranstvím.

Měřítka zástavby je střední až velké... ? typickou zástavbu areálů tvoří solitérní budovy obklopené zpevněným prostranstvím – požadavek je dodržen.

300/ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Základní požadavky:

Rozvíjet zastavitelnou produkční lokalitu v souladu s jejím charakterem dle stanovených podmínek využití.

Zastavitelné produkční lokality a plochy

Zastavitelné produkční lokality jsou lokality pro město vzácné, avšak poskytují pracovní příležitosti a pocítili se na hospodářství města významnou měrou. Jsou vymezeny pro rozvoj a ochranu této specifické role. V případě pochybností nebo kolizí s jinými způsoby využívání území se upřednostňuje produkční a obchodní rozvoj lokality.

Hlavní využití:

Činnosti s vyšší přípustnou mírou zátěže, zejména výroba a skladování, smíšené výrobní plochy, plochy dopravní a technické infrastruktury a areály pro obchod, služby a administrativu odpovídající rozvíjenému charakteru lokality, včetně dopravní a technické infrastruktury. Liniové trasy technické infrastruktury budou umístěny ve vzájemné koordinaci v rámci uličních prostranství. Mimo uliční prostranství budou ukládány pouze ve výjimečných, zvláště odůvodněných případech.

Přípustné využití:

Stavby a zařízení slučitelné s produkčním využitím, veřejná prostranství, parky, veřejná vybavenost, stavby pro oddech, sport, rekreaci a relaxaci člověka, odpovídající rozvíjenému charakteru lokality.

Stavby pro bydlení mohou být v produkční lokalitě umístěny ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech a za podmínky, že neomezí produkční charakter lokality a nevyloučí potenciál produkčního využití sousedních ploch (v lokalitě).

Nepřípustné využití:

Stavby pro bydlení, veřejnou vybavenost, sport a rekreaci závažně omezující produkční charakter lokality nebo vylučující potenciál produkčního využití sousedních ploch (v lokalitě); v typu struktury areálu vybavenosti navíc nejsou přípustná zařízení a jiná opatření sloužící pro těžbu, hutnictví, zpracování závažných chemikálií, těžké strojírenství, asanační služby, výroba závažně rušící sousední plochy v lokalitě apod.

Hlavním využitím jsou činnosti s vyšší mírou zátěže, zejména výroba a skladování... - objekt skladu s administrativou odpovídá hlavnímu využití. Překvapivé je využitím přípustným také umístění staveb pro bydlení (tedy i bytových jednotek), ovšem „pouze za výjimečných a zvláště odůvodněných případech a za podmínky, že neomezí produkční charakter lokality.“ A tady už může být stavební úřad na rozpacích: co je „výjimečný a zvláště odůvodněný případ“? Jak stavebník prokáže, že „neomezí produkční charakter lokality“? Jak prokáže, že se nebude jednat o využití, které „vylučuje potenciál produkčního využití lokality“? Obecně bydlení v produkční (výrobní) ploše může vždy omezit její další využití, protože bydlící se budou v budoucnu logicky bránit tomu, aby vedle nich nevzniklo cokoli, co bude zdrojem zápachu, hluku, záblesků, prašnosti apod., což jsou právě negativní vlivy, pro které jsou dle vyhl.č. 501/2006 Sb. plochy výroby vymezeny samostatně jako plochy neslučitelné s bydlením! Zpracovatelé MP to zřejmě vidí jinak – v lokalitě produkční nejen že připouštějí bydlení (za podmínek, které nelze nijak objektivně posoudit), ale dokonce blíže nespecifikované stavby pro sport, rekreaci, oddech (takže například by zde mohl být umístěn i tenisový kurt?)

Po posouzení všech těchto eventualit stavební úřad pravděpodobně bytové jednotky v objektu posoudí jako přípustné, aniž by zkoumal, jaký vliv to může mít na budoucí rozvoj lokality i na zdraví bydlících obyvatel.

400/ POTENCIÁL

Základní požadavky:

Naplnovat potenciál transformační lokality.

Transformační lokalitou města se rozumí znehodnocené zastavitelné území s narušeným až velmi narušeným a neustáleným charakterem, předpokládající rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé plochy.

Transformace města se stanovuje v jednotlivých plochách, pro něž lze stanovit samostatné podmínky, zejména podíl veřejných prostranství, zastavitelnost stavebního bloku a podíl veřejné vybavenosti.

(2) Doplnování struktury města a předměstí

Pro tuto skupinu ploch platí následující obecné zásady „jak stavět“:

V souladu s charakterem stávající zástavby navázat na stávající uliční prostranství a parky, případně respektovat ty vymezené, nepřekročit míru zastavění stavebního bloku.

(5) Plochy produkce a infrastruktury zpravidla areálového typu

Pro tuto skupinu ploch platí následující obecné zásady „jak stavět“:

V souladu s charakterem stávající zástavby nebo navrženého typu struktury lokality v níž se plochy nachází, respektovat veřejná prostranství v případech kdy jsou vymezena, vycházet ze zastavitelnosti stávající případně navazujícího stavebního bloku.

Transformační plocha 412/616/2063, Rozvojová plocha 414/616/2187, 414/616/2470 tvoří jedno území o rozloze 413229m², pro které platí:

Využití: produkční

Rozloha uličního prostranství: nestanovuje se

Rozloha parků: nestanovuje se

Zastavitelnost stavebního bloku: nestanovuje se.

Pro rozvojovou plochu 414/616/2470 se stanovuje jen využití produkční, nic dalšího. Protože převažující funkcí objektu bude skladování, je jeho umístění v souladu s ÚP.

700/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Základní požadavky:

Sítě technické infrastruktury budou umísťovány v souladu s rozvíjeným charakterem lokality. Línové trasy budou vedeny ve vzájemné koordinaci v uličních prostranstvích, mimo uliční prostranství budou ukládány pouze ve výjimečných, zvláště odůvodněných případech.

Napojení na síť technického vybavení bude přímo v areálu.

800/ VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Základní požadavky:

Vytvářet plnohodnotnou síť zařízení veřejné vybavenosti v souladu s navrhovaným charakterem lokality a v návaznosti na významná veřejná prostranství.

Netýká se záměru.

900/ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Základní požadavky:

910 / Veřejně prospěšné stavby pro stavby dopravní infrastruktury

910-610/-/10 Komunikační napojení terminálu Písnice

910-621/-/1 Trasa D metra - úsek Nové Dvory - Depo Písnice včetně depa metra

910-621/616/1008 Trasa D metra - úsek Nové Dvory - Depo Písnice včetně depa metra

910-621/616/1008 Trasa D metra - úsek Nové Dvory - Depo Písnice včetně depa metra

910-621/616/1010 Trasa D metra - úsek Nové Dvory - Depo Písnice včetně depa metra

910-621/616/1026 Trasa D metra - úsek Nové Dvory - Depo Písnice včetně depa metra

910-623/616/1001 Terminál autobusové dopravy Depo Písnice

910-624/616/1037 Parkoviště P + R - Depo Písnice

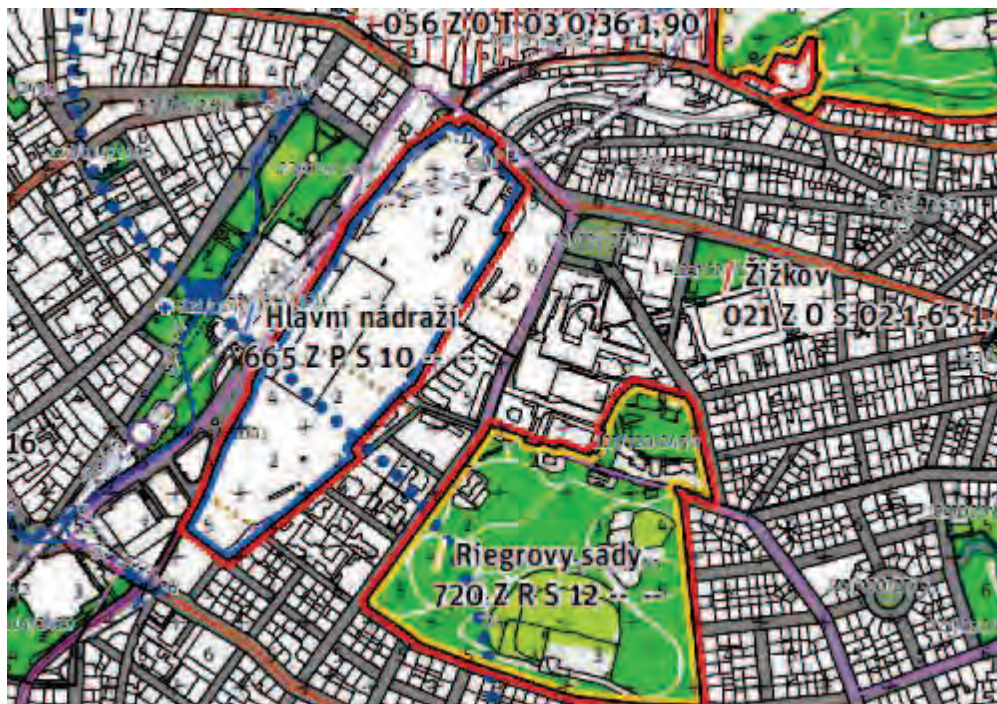
Umístění záměru se nedotýká uvedených VPS.

Přes jisté pochybnosti stavebního úřadu o vhodnosti zřízení bydlení v ploše produkční, nenalezne stavební úřad dostatek argumentů pro zamítnutí záměru v této části.

Příklad 5)

Popis záměru:

Stavebník má zájem v lokalitě „Hlavní nádraží – 665“ realizovat stavbu opravárenské dílny o zastavěné ploše cca 150 m². Součástí stavby bude administrativa ve 2. NP (stavba bude dvoupodlažní).



Podle hlavního výkresu se jedná o „zastavitelnou produkční lokalitu“, takže stavba opravárenské dílny s administrativou by zde měla být přípustná.

Krycí list pro lokalitu „Hlavní nádraží – 665“ doplňuje tuto informaci takto:
Struktura města: lineární

/ P VYUŽITÍ : produkční	[S] STABILITA : stabilizovaná
0.2/0.2 INDEX VYUŽITÍ stávající/návrh	2/2/6 VÝŠKOVÁ REGULACE LOKALITY mIn/typ/max
000 / ROZVÍJENÝ CHARAKTER LOKALITY <u>Základní požadavky</u> Rozvíjet zastavitelnou; stabilizovanou; produkční lokalitu Hlavní nádraží se strukturou lineární v souladu s jejím charakterem podle stanovených podmínek.	

Zde se pravděpodobně stavební úřad zarazí, protože zjistí, že index využití stávající = indexu využití návrhovému (0,2), což pravděpodobně znamená, že se zde nesmí stavět další nové stavby? Nicméně dále se v krycím listu uvádí:

Hlavní využití:
Činnosti s vyšší přípustnou mírou zátěže, zejména výroba a skladování, smíšené výrobní plochy, plochy dopravní a technické infrastruktury a areály pro obchod, služby a administrativu odpovídající rozvíjenému charakteru lokality, včetně dopravní a technické infrastruktury. Liniové trasy technické infrastruktury budou umístovány ve vzájemné koordinaci v rámci uličních prostranství. Mimo uliční prostranství budou ukládány pouze ve výjimečných, zvláště odůvodněných případech.

Přípustné využití:
Stavby a zařízení slučitelné s produkčním využitím, veřejná prostranství, parky, veřejná vybavenost, stavby pro oddech, sport, rekreaci a relaxaci člověka, odpovídající rozvíjenému charakteru lokality.
Stavby pro bydlení mohou být v produkční lokalitě umístěny ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech a za podmínky, že neomezí produkční charakter lokality a nevyloučí potenciál produkčního využití sousedních ploch (v lokalitě).

Nepřípustné využití:
Stavby pro bydlení, veřejnou vybavenost, sport a rekreaci závažně omezující produkční charakter lokality nebo vylučující potenciál produkčního využití sousedních ploch (v lokalitě); v typu struktury areálu vybavenosti navíc nejsou přípustná zařízení a jiná opatření sloužící pro těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, asanační služby, výroba závažně rušící sousední plochy v lokalitě apod.

400/ POTENCIÁL

Základní požadavky:

Rozvíjet stabilizovanou, flexibilní lokalitu v souladu s jejím potenciálem.

Stabilizovanou lokalitou města se rozumí zastavitelné území s ucelenou a pouze omezeně narušenou nebo nedotvořenou strukturou veřejných prostranství a zástavby, která ovšem může a má doznávat dílčích změn v souladu s rozvíjeným charakterem lokality pro doplnění a dovršení její stability.

Případně dílčí transformační a rozvojové plochy v lokalitě jsou určeny ke změně charakteru v souladu s charakterem stabilních částí lokality za podmínek pro tyto plochy stanovených.

Jak „rozvíjet stabilizovanou lokalitu“? Smí se tady stavět nebo nesmí? Když stávající index = návrhovému? Jak je to myšleno? Pokud se zde stavět nesmí, proč to není uvedeno v podmínkách (např. že se umožňují jen změny v účelu užívání staveb, stavební úpravy a údržby staveb...) Může zde stavební úřad přístavbu povolit nebo nemůže? Jak má stavební úřad záměr posoudit?

Výše uvedené příklady a lokality byly vybrány namátkou – jen pro ukázkou, jak těžké, neúčelné a zmatečné je posouzení jakéhokoliv štavebního záměru podle zpracovaného MP.

Vymezení „lokality“ může být pro hlavní město praktické, ale stanovení podmínek pro lokality jako celek namísto podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, které by měly být uvnitř všech lokalit vymezeny a odlišeny, je neúčelné. Vymezení pouhých tří druhů lokalit (obytná, rekreační a produkční) s velmi obdobnými „požadavky“ je naprosto nedostatečné. V konečném důsledku to dopadá tak, že v ploše produkční lze bez obav povolit bydlení, v ploše bydlení lze povolit spalovnu biologického odpadu a v ploše rekreační lze postupným umístováním jednotlivých odstavných ploch do 50 m² vybudovat i větší parkoviště, index využití např. pro park není předepsán, ale připouští se tam umístování mnoha staveb atd.

Účelem bylo namodelovat pár situací, do kterých se stavební úřady běžně dostávají a v nichž jim má být kvalitně zpracovaná ÚPD vodítkem a oporou. Snad je z uvedených příkladů představitelné, nakolik tento předpoklad Metropolitní plán splňuje.

5. Závěrečné zhodnocení použitelnosti Metropolitního plánu v praxi

Metropolitní plán vykazuje závažné nedostatky jak po stránce nesouladu s platnou legislativou (stavební zákon v platném znění, správní řád v platném znění, vyhláška č. 500/2006 Sb. v platném znění a vyhl.č. 501/2006 Sb.), tak po stránce formální.

Obsah dokumentu tak, jak je zpracován, zcela neodpovídá příloze č. 7 k vyhl.č. 500/2006 Sb. v platném znění (názvy kapitol sice odpovídají, ale jejich obsah není beze zbytku a jednoznačně naplněn, totéž platí o výkresech). Nikde také není řádně odůvodněno, proč pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití zpracovatelé nepoužili přednostně plochy s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. a stejně tak není řádně odůvodněno nadměrné množství používaných ploch v nezastavěném území a jejich účel, když pro ně nejsou stanoveny odlišné podmínky pro využití apod. Rovněž není nijak odůvodněno, proč zpracovatelé nepoužili vyhláškou stanovené vymezení ploch podle jejich významu - textová část neobsahuje seznam vymezených zastavitelných ploch ani ploch územních rezerv. Nelze také v textu odkazovat na Pražské stavební předpisy, které nejsou platné.

Textová část neobsahuje základní údaje o urbanistické koncepci ani o jiných koncepcích (seznamy staveb DI a TI a ploch parků nemohou být plnohodnotnou náhradou vyjádření koncepcí) a neobsahuje srozumitelné a logicky uspořádané obecné podmínky pro využívání lokalit ani podrobné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití – „krycí listy“ jsou sice po formální stránce použitelné (najdu lokalitu ve výkrese + najdu k ní krycí list), ale tím veškerá použitelnost končí, protože krycí listy neobsahují potřebné podmínky pro jednotlivé plochy s různým způsobem využití v rámci lokality, takže po obsahové stránce jsou spíše zmatečné. Plochy (koridory) s rozdílným způsobem využití nejsou ve výkresech dobře poznatelné, což je pravděpodobně způsobeno použitím různých druhů šrafování namísto celobarevných ploch (to samozřejmě není zásadní chybou, ale obvyklá přehlednost grafické části se tím zcela vytrácí). Plochy nejsou identifikovatelné ani podle významu (např. „rezervní plocha pro občanskou vybavenost = plocha územní rezervy? nebo plocha zastavitelná?).

Důležitou součástí každého ÚP je vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Je s podivem, že v celém řešeném území hlavního města nejsou navržena žádná veřejně prospěšná opatření, ale pokud to nebylo shledáno potřebným, není to chybou. Chybou a problémem pro použití je však skutečnost, že veřejně prospěšné stavby jsou uvedeny pouze v příloze (seznamu) a že v tomto seznamu jsou naprosto nedostatečně popsány (např. „přeložka xy“ – není zde uvedena předpokládaná max. návrhová kategorie, týká se to i souvisejících přeložek sítí TI atd.), některé VPS pod různými kódy mají zcela totožný název, aniž by to bylo blíže vysvětleno apod. (např. u tras metra – proč mají stejné trasy několik kódů?) nebo naopak některé VPS jsou v tabulce pod stejným kódem a názvem uvedeny dvakrát i vícekrát (např. tramvajové tratě - kódy 910-622/-33; 910-622/34 a mnoho dalších VPS).

Za závažný nedostatek způsobující problémy s praktickým užíváním MP je třeba považovat zejména celkovou nesrozumitelnost textu i výkresů a skutečnost, že textová a výkresová část spolu nejsou vzájemně provázané. Problémem je i nadbytečné množství nově vytvořených pojmů, které ale zpracovatelé v dalším textu sami striktně nepoužívají, ba naopak tytéž pojmy nazývají opět jinak. Zásadním problémem je to, že Metropolitní plán a jeho jednotlivé části, tak jak jsou zpracovány, mohou být v mnoha případech vykládány nebo chápány více způsoby, takže MP neposkytuje potřebnou právní jistotu ani vlastníkům

pozemků a staveb, ani stavebníkům a neposkytuje prakticky žádné použitelné vodítko pro předvídatelné rozhodnutí správních orgánů.

Naprostá nepřehlednost a nelogické uspořádání textové části (včetně skutečnosti, že nejsou nikde číslovány stránky – ani u krycích listů, o kterých se to někde v textové části tvrdí... ani odstavce apod. – otázkou je, jak by se u takového materiálu pořizovaly změny?), množství tabulkových příloh bez dalšího komentáře, velmi nízká úroveň grafického zpracování výkresů a rozpory mezi výkresy a legendou (jevy zobrazované ve výkrese nekorespondují s legendou nebo jsou nečitelné), zjevné chyby ve výkresech, nejednoznačnost, nepřehlednost a nesrozumitelnost výkresů, ničím neodůvodněné a neúčelné množství vymezených ploch ve výkrese, k nimž nejsou vztaženy žádné podmínky a které nejsou řádně definované v textové části a skutečnost, že textová část nekoresponduje s výkresovou částí, to vše má za následek praktickou nepoužitelnost a neúčinnost Metropolitního plánu v praxi.

Zpracovatelé MP pravděpodobně zapomněli věnovat pozornost tomu, že **konečným uživatelem MP budou právě vlastníci nemovitostí, potencionální stavebníci a stavební úřady, které budou záměry posuzovat a rozhodovat o nich** a že tudíž MP musí být zpracován tak, aby mu vlastníci a stavebníci rozuměli a aby jim případné drobné nejasnosti byl schopen vysvětlit úředník stavebního úřadu. **Dokument v žádném případě nesmí umožňovat různé způsoby výkladu**, protože by tak nebyla zajištěna potřebná právní jistota v území.

Územní plán není žádnou „GISovskou“ úlohou ani úvahou nebo pojednáním o metodice, představách nebo vizích zpracovatelů. Pro konečné uživatele totiž není vůbec podstatné, z kolika různých vrstev a linií je ten či onen výkres složen nebo proč jsou číselné kódy tak složité, dokonce je nezajímají ani vizionářské úvahy, které zpracovatele vedly ke zpracování metodiky pro řešení územního plánu. **Pro konečné uživatele je důležité, aby byly výkresy čitelné, aby ke každé ploše velmi jednoduše a rychle v textu našli obecné podmínky a podrobné podmínky pro její využití, včetně podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, aby rozuměli všem používaným pojmům a v případě potřeby našli v textu srozumitelné definice těchto pojmů.** Proto by zpracovatelé ÚP veškeré svoje vize a představy o budoucím rozvoji území měli umět **zpracovat právě do podoby „výrokové části“ opatření obecné povahy**, tj. vyjádřit je jednoznačným textem podle předepsaných pravidel (příloha č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění), návrhem vymezení ploch a jeho grafickým vyjádřením a stanovením podmínek pro využití ploch, jejichž plněním budou návrhy na rozvoj území (a tedy i jejich vize) postupně naplňovány. Územní plán nemá být úvahou ani popisem vizí, ale stanovením jasně vyjádřených podmínek pro jejich naplnění, a to v takovém členění a podrobnosti, která přísluší územnímu plánu a která je **nezbytně** potřebná ke splnění účelu územního plánu (např. méně ale dobře definovaných pojmů a méně, ale mnohem účelnějších a právně vymahatelných podmínek).

Zpracovatelům nelze upřít snahu o originalitu a nové pojetí územního plánu, ale tato snaha se stala kontraproduktivní a v konečném důsledku způsobila nezákonnost dokumentu a jeho nepoužitelnost v praxi. Nelze říci, že takto zpracovaný ÚP poskytuje dostatečný prostor pro správní uvážení, je nutno přiznat, že tak nesrozumitelný materiál poskytuje dostatečný prostor pro libovůli kohokoliv, kdo bude o změnách v území rozhodovat a pro libovůli stavebníků přesvědčit rozhodujícího úředníka prakticky o čemkoliv.

Metropolitní plán je nepřehledný a nesrozumitelný a vykazuje tak závažné vady a nedostatky, že v jejich důsledku je nezpůsobilý k praktickému použití pro poskytování informací stavebníkům a pro rozhodování o změnách v území. Pro zmatečnost a nejednoznačnost možných výkladů by s vysokou pravděpodobností při jakémkoliv odvolání proti vydanému rozhodnutí, v němž by odvolatel napadl

nesprávné posouzení záměru dle Metropolitního plánu, bylo napadené rozhodnutí zrušeno buď pro jeho nepřezkoumatelnost nebo pro jiné pojetí výkladu Metropolitního plánu odvolacím orgánem.

6. Závěrečná doporučení

- a) Je nezbytné přepracovat všechny části ÚP tak, aby byly v souladu s platnými právními předpisy – přepracovat všechny výkresy grafické části včetně legend a přepracovat kompletně celou textovou část tak, aby jednotlivé kapitoly svým obsahem odpovídaly názvu kapitol a aby textová část obsahovala jen to, co je navrhováno a co bude schvalovat zastupitelstvo (tj. žádné popisné informace ani údaje o limitech, které patří do odůvodnění).
- b) Obsah grafické části ÚP a všech jednotlivých výkresů je stanoven přílohou č. 7 k vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění – výkresy by neměly obsahovat víc zobrazovaných jevů než je stanoveno a měly by být provázány s textovou částí ÚP.
- c) Doporučuje se zvážit zpracování jednotlivých koncepcí v samostatných výkresech (není vhodné nahradit tyto výkresy schématy!).
- d) V textové části by měly být kvalitní a srozumitelné definice používaných pojmů (počet používaných pojmů omezit na nezbytně nutný, nelze stejné věci nazývat nebo opisovat několika různými způsoby...).
- e) Měla by být jednoznačně stanovena návaznost pojmů lokalita – plocha (lokalita může obsahovat buď jednu nebo více funkčních ploch, měly by být stanoveny podmínky platící pro celou lokalitu a pak podrobné podmínky pro jednotlivé plochy v lokalitě. Stejně tak ale plocha může obsahovat lokality).
- f) Nelze uvádět, že v případě nejasnosti mezi obecnými a podrobnějšími podmínkami mají přednost podrobné podmínky – podmínky by měly být rozděleny na obecně platné, které např. platí pro umístování staveb v celém zastavěném území a v zastavitelných plochách, na podmínky podrobné, které platí např. ve vybraných lokalitách a na podmínky platící v plochách s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezeny v rámci lokalit.
- g) Naprosto nezbytné je vysvětlit v odůvodnění jednotlivé koeficienty, jejich výpočty a použití (obecně srozumitelným způsobem).
- h) Vypustit z ÚP všechny podrobnosti, které náležejí spíše územnímu rozhodnutí nebo regulačnímu plánu.
- i) U větších „rozvojových“ ploch je nezbytně nutné buď vymežit koridory pro VI nebo uložit podmínku zpracování územní studie nebo regulačního plánu a stanovit strukturu zástavby.
- j) Je nutno přepracovat obsah všech „krycích listů“ tak, aby byly použitelné jako podmínky pro využití ploch s různým způsobem využití a vypustit z nich všechny informace, které patří do odůvodnění.
- k) Doporučuje se nepoužívat bezdůvodně názvy ploch s rozdílným způsobem využití odlišně od vyhlášky č. 501/2006 Sb. a rovněž je nezbytné použít odlišení ploch podle jejich významu dle této vyhlášky.