Arnika – Centrum pro podporu občanů
Dělnická 13, 170 00 Praha 7
e-mail: cepo@arnika.org
www.arnika.org/cepo
tel./fax: 222 781 471, GSM: 774 406 825

Metodické připomínky

Připomínka:

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

1) **Územní plán musí definovat, jaká činnost je v území přípustná, do jaké míry a jaká je naopak zakázána. Nesouhlasíme s tím, že se index využití území je pouze informativní. MPP musí umožnit provádět výpočet hrubých podlažních ploch a zastavitelných m2 u jednotlivých staveb; maximální regulovaná zastavitelná plocha není dostatečným regulativem. Požadujeme, aby byly regulativy Metropolitního plánu řádně konkretizovány a aby tudíž bylo rozhodování stavebního úřadu o změnách v území předvídatelné.**

   Požadujeme, by byly odstraněny rozpory mezi Metropolitním plánem a Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, které se týkají povinnosti stanovit v Metropolitním plánu regulativy.
2) **Nesouhlasíme s tím, že pro lokality ani pro stavební bloky nepřináší MPP téměř žádná pravidla, mj. na sídlištích. Požadujeme, aby bylo jasně stanoveno, jaké je přípustné, nepřípustné a výjimečně přípustné využití území. MPP nesmí odkládat podstatnou část rozhodování o využití území do dalších fází (územního řízení). MPP nesmí přenášet tíhu a zodpovědnost rozhodování na úřady, vlastníky pozemků a soudy.**
3) **Nesouhlasíme s tím, že lokality, které jsou označeny za stabilizované, ve skutečnosti stabilizované nejsou a při aplikaci regulativů MPP by umožňovaly poměrně rozsáhlou výstavbu a transformaci.**
4) **Nesouhlasíme s tím, že regulativy MPP nereagují dostatečně na požadavky zvláštních právních předpisů. Požadujeme, aby MPP důsledně prokázal, že splňuje tyto podmínky a požadavky.**

5) **Požadujeme, aby MPP sám definoval pojmy a sám zapracoval potřebné regulativy, nikoli aby pouze odkazoval na Pražské stavební předpisy (PSP). Požadujeme, aby byly veškeré používané pojmy a regulativy doplněny.**
6) **Nesouhlasíme s čl. 61 odst. 7 MPP. Je v rozporu s požadavky na územní plánování. MPP nesmí umožňovat stavby, které jsou v rozporu s vymezeným využití ploch a lokalit.**
7) **Požadujeme, aby Metropolitní plán stanovil kvalitnější pravidla pro regulaci proluk. Nesouhlasíme s automatickou možností zastavovat vnitrobloky. Nesouhlasíme s tím, aby se zástavba vnitrobloku (do 1. nadzemního podlaží) nezapočítávala do koeficientu zastavění stavebního bloku.**
8) **Nesouhlasíme s tím, aby se na umisťování staveb podle čl. 77 odst. 4 vztahovala výjimka pro stavby umístěné do hloubky max. 20 metrů od hrany vyznačeného uličního prostranství. Tento postup nelze odůvodnit.**
9) **Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán nepřináší žádnou ochranu pro bydlení a nezajišťuje rozvoj bydlení. Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán neobsahuje žádné regulativy k zajištění pohody a kvality bydlení. Požadujeme, aby Metropolitní plán stanovil dostatečné regulace pro ochranu bydlení v centru města. Vylidňování centra je zásadním problémem Prahy a územní plán musí tuto otázku řešit.**
10) **Nesouhlasíme s tím, že MPP přenáší významnou část zodpovědnosti z územně plánovací dokumentace na rozhodování úřadů mimo kontrolu zastupitelských orgánů a veřejnosti. Požadujeme proto, aby změny v transformačních a rozvojových plochách byly MPP podmíněny vydáním regulačního plánu pro předmětné území podle bodu I.2) d) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění nebo zpracováním územní studie** a **stanovením podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti pro toto území bodu I.2) c) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.**
11) **Nesouhlasíme se zneužitím teze o „dostřednosti“ k potlačení přirozeného a žádoucího trendu polycentricity v rámci celého města. Požadujeme vymezit v MPP sekundární centra pro obsluhu obyvatel mimo celoměstské centrum: zejména ve velkých sídlištích vymezit sekundární centra a odpovídajícím způsobem (například vymezením jejich ploch jako ploch podle bodu I.2) d) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.) zajistit jejich kvalitní a udržitelný rozvoj. Pro jednotlivé čtvrti města popřípadě prostorově oddělené místní části požadujeme vymezit plochy čtvrťových respektive místních center a**

odpovídající regulací včetně vymezení zejména přípustných využití zajistit podmínky pro jejich existenci a rozvoj. Pro zajištění občanského vybavení v městských částech požadujeme vymezit odpovídající plochy (nikoliv body), a to jak pro stávající, tak i pro navrhovaná zařízení.

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

Odůvodnění:

1. K bodu 1 - Nesrozumitelnost, struktura a přehlednost regulativů, nesoulad se zadáním

Ve stávající podobě je návrh MPP nesrozumitelný. Regulativy téhož (např. parků) nejsou na jednom místě a uživatel musí v nepřehledném dokumentu listovat na různé strany a dávat

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

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

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

2. <u>K bodu 1 - Rozpor se zásadami územního rozvoje</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) v **transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie,** *(kde se územní studie vezmou? Jak odůvodní úřad, že podle nich nebude rozhodovat, když jimi Metropolitní plán nepodmiňuje rozhodování v transformačních zemích?)* **popřípadě se vymezuje**

v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí (*to je samozřejmě i zde naprosto nepřijatelné, tyto otázky nemohou být přesunuty na stavební úřady, územně plánovací dokumentace musí založit dostatečně jasné a srozumitelné a konkrétní podmínky pro rozhodování v území).*

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

a) **uliční čára nemusí být určena,**

b) stavební čára je zpravidla volná,

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

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

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

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

Příkladem lokality naprosto bez regulace je lokalita 139 Kačerov. Jedná se téměř o čistě bílou plochu, se zaznačením několika bodů občanské vybavenosti a menší plochou zastavitelné zeleně. Jedná se o lokalitu s využitím „obytná“, je stabilizovaná. Výšky jsou 4-8 podlaží, s tím, že v okrajové části je to dokonce 27. Struktura je heterogenní (čl. 44 uvádí: „Heterogenní strukturou je urbánní struktura kombinující více typů zástavby a různého využití zpravidla v oddělených budovách vedle sebe (horizontálně). Jde o strukturu různých přechodových území mezi středem a okrajem města s různorodým výškovým uspořádáním.” – *Z toho textu není zřejmé pro rozhodování v území naprosto nic.*) Z krycího listu lokality bychom měli zjistit něco o cílovém charakteru lokality. Je zde uvedeno: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Kačerov se strukturou heterogenní. Lokalita Kačerov je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení stávající různorodosti zástavby, posílení napojení na síť uličních

prostranství v transformační ploše sousední lokality Michle a doplnění tramvajové sítě v úseku Budějovická – U Plynárny."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nedostatečná regulace lokalit je v rozporu s požadavkem PSP: §2 písm. h) PSP, podle kterého se *rozumí „charakterem území soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita,* ***struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.“ Těmto požadavkům charakter lokality absolutně neodpovídá. Pro rozlišení jednotlivých struktur byla vyžita jen malá část definičních vlastností charakteru lokali dle PSP.***

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

5. K bodu 3 - Nestabilní stabilizované plochy

Nesouhlasíme se způsobem práce Metropolitního plánu s tzv. stabilizovanými lokalitami. Míru stability obsaženou v MPP je nutné výrazně zpřesnit. Stabilizované území musí být skutečně stabilizované – může být umožněno jen doplňování zástavby za přísných podmínek. Nesmí

docházet k zásadním změnám funkčního využití území a výraznému navyšování kapacity stávající zástavby (k čemu může dojít v důsledku nevhodné regulace výšek). Ve stabilizovaném území by měl MPP předpokládat pouze malé a nepříliš významné změny. To musí Metropolitní plán zajistit vhodnými regulativy.

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

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

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

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

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

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

7. K bodu 5 - MPP nesmí odkazovat na PSP

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

8. K bodu 6 - Čl. 61 odst. 7 MPP

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

Požadujeme, aby byla tato možnost z návrhu MPP vypuštěna.

9. K bodu 7 - Proluky a vnitrobloky

Odůvodnění:

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

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

Definice proluky je velmi volná.

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

Proluky mohou ale být i rozsáhlejšími územími. Z MPP není jasné, jaká je regulace těchto ploch. Ještě závažnější je proto tento problém u malých rozvojových ploch (čl. 75). Těmi se zpravidla (dle MPP) rozumí plochy navazující na stávající strukturu zpravidla **u okraje zastavěného území**. **Malým rozvojovým plochám MPP přiznává charakter proluk.** Není jasné, jaká tedy budou pro tyto ploch platit pravidla pro rozhodování v území a pro umisťování záměrů. Požadujeme, aby

byly plochy proluk regulovány stejně jako jiné plochy. Není možné upustit od regulace významného rozsahu ploch ve městě a ponechat je jako bílá místa.

Chápeme, že je třeba některé proluky zastavět, ale požadujeme přesnou definici proluk, zejm. jejich maximální rozsah (jaké území ještě lze považovat za proluku) a stanovení pravidel pro jejich zástavbu s ohledem na jejich vliv na sousední zástavbu. Máme za to, že je třeba znát mnohem podrobněji dané území - všechny souvislosti, návaznosti na stávající okolní zástavbu a širší územní vztahy (než to umožňuje měřítko Metropolitního plánu), aby se dalo říci, o konkrétním návrhu zástavby říci, zda se jedná o zástavbu v proluce. **Požadujeme, aby byla otázka zástavby proluk v Metropolitním plánu řešena podrobněji a kvalitněji a aby byly stanoveny dostatečné regulativy.**

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

10. <u>K bodu 8 - 20 metrů do hloubky pozemku bez regulace</u>

<u>Odůvodnění:</u>

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

11. <u>K bodu 9 - Ochrana bydlení</u>

<u>Odůvodnění:</u>

Vylidňování centra města je dlouhodobý problém Prahy. Domy určené původně pro bydlení byly v řadě případů nahrazeny ubytovacími zařízeními nebo administrativními či obchodními budovami. Tyto budovy mají na své okolí již ze své podstaty jiný vliv a dopad, než je tomu u staveb určených čistě nebo z podstatné části pro residenční bydlení. Vylidňování centra města je považováno za negativní trend, jenž výrazně ovlivňuje sociální vztahy, památkové a další hodnoty

historického jádra. Tím je silně zasažena obyvatelnost širšího centra Prahy a snižuje se komfort pro stávající obyvatele. Jedním z nástrojů na podporu udržení funkce bydlení je i územní plán, konkrétně je možné využít regulativy zachovávající současný podíl bydlení.

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

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

Význam zachování bydlení v centrech měst zdůrazňují i odborníci:

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

městech je v současné době již trochu odlišná vlivem působení nástrojů národních urbánních politik, které se aplikují po několik let. Přesto je tento problém stále aktuální v celé EU.“ Viz důkazy

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

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

<u>Odůvodnění:</u>

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

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

zodpovědného rozhodování stavebním úřadům je institucionálním hazardem, je požadavek pořízení podrobnější územně plánovací dokumentace popřípadě územní studie jedinou možností, jak v daných podmínkách riziko neudržitelného rozvoje s důsledky na kvalitu urbánního prostředí zmírnit.

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

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

<u>Odůvodnění:</u>

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

Opomíjení center jako uzlů plánování města posiluje ignorace zajišťování občanského vybavení plánem. Plán pouze eviduje formou bodů místa občanského vybavení, bez rozlišení jejich druhu (školská nebo zdravotnická zařízení versus například policejní stanice) a hierarchické úrovně (ordinace lékaře versus nemocnice, základní škola versus vysokoškolský kampus). Pro regulaci umisťování nových zařízení občanského vybavení MPP stanoví pouze referenční bod a diametr možného odchýlení od tohoto bodu, navíc pak procentní podíl plochy pro toto (nespecifikované) občanské vybavení. Při známých požadavcích na plochy například základních škol ale toto procento zřejmě nepostačí. Zvolená forma „parametrické“ regulace ale zřejmě neobstojí i pro

ostatní, územně méně náročná zařízení: kdo by chtěl prodat městu pozemek na mateřskou školu, když může za podstatně vyšší cenu prodat pozemek pro komerční výstavbu.

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

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

Odůvodnění:

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

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

Odůvodnění:

Velké nerezidenční celky, které představují velkou koncentraci pracovních příležitostí anebo svojí návštěvností generují velké nároky na dopravu, na jedné straně představují významný ekonomický rozvojový potenciál a mají velký význam pro uspokojení sociálních potřeb obyvatel, na druhé straně vyžadují zajištění specifických požadavků na dopravní obsluhu a dostupnost, popřípadě na kvalitu prostředí. Rozsáhlé plochy, které tyto celky potřebují, nelze stávajícími nástroji zabezpečit ani u stávajících areálů, tím méně pak pro jejich možné rozšíření či zakládání nových. Neexistuje ani nástroj pro regulaci vzniku nových velkých komerčních areálů administrativy, obchodu či zábavy, takže tyto areály mohou vlastně vzniknout téměř všude.

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

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

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

uspořádány, a hlavně užívány různé účelové areály, a z toho vyplývající dopady tohoto užívání na potřebu infrastruktur i na okolí, jsou naprosto odlišné od běžného obytného území. Toto MPP naprosto pomíjí.

16. K bodu 14 – Výšková regulace zástavby

Odůvodnění:

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

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

17. K bodu 15) chybějící odůvodnění

Metropolitní plán nemá kvalitní odůvodnění, ze kterého by bylo jasně a srozumitelně seznatelné, proč bylo zvoleno to které řešení a regulace. Každý územní plán přitom musí mít odůvodnění, které je součástí textové části i grafické části. Finální podoba odůvodnění je sice nezbytná až k upravenému návrhu, ale už návrh předložený ke společnému jednání musí být dostatečně odůvodně. Nekvalitní odůvodnění přitom může být důvodem nepřezkoumatelnosti celého územního plánu. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že územní plán nebo jeho část by mohly být zrušeny tehdy, *„pokud by soud dovodil závažnou nezákonnost územního plánu spočívající v porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy (srov. výše citovanou judikaturu). Sama obecnost odůvodnění územního plánu takovýto případ zásadní nezákonnosti nepředstavuje. Odlišný náhled by snad byl možný v případě, že by odůvodnění územního plánu nedávalo o záměrech jeho zpracovatele jasnou představu ani*

v nejobecnější rovině a fakticky by tak zcela chybělo." Viz rozsudek NSS ze dne 13. Května 2014, sp. zn. 6 Aos 3/2013.

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

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