

Magistrát hlavního města Prahy  
Odbor územního plánu  
Jungmannova 35/29  
111 21 Praha 1

**Požadujeme**  
**zastavit další zastavování krajiny – urban sprawl,**  
**vyhodnocení vlivu koncepce na celé území města**  
**a důslednou ochranu záplavových území před zástavbou**

**Věcně shodná připomínka a zmocnění zástupce veřejnosti při pořizování nového územního plánu hlavního města Prahy**

My, níže uvedení a podepsaní občané Prahy, **uplatňujeme** v souladu s § 23 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, **věcně shodné připomínky ke konceptu a návrhu územně plánovací dokumentace**. Na základě těchto, níže upřesněných, připomínek **zmocňujeme k podání námítky a k našemu dalšímu zastupování při projednání námítky** ve smyslu § 23 odst. 3 stavebního zákona **zástupce veřejnosti Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., IČO 25690183 sídlem v Kateřinské 26, 120 00 Praha 2**

Předmětná územně plánovací dokumentace:

- koncept a případný návrh Územního plánu hl. m. Prahy, o jehož pořízení rozhodlo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 7/1 ze dne 31. 5. 2007 (dále jen ÚP hl.m.Prahy)
- případný koncept a návrh celoměstsky významných změn I. Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, o jejichž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 19/71 ze dne 18. 9. 2008 (dále jen CVZ I.)
- případný koncept a návrh celoměstsky významných změn II. Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, o jejichž pořízení rozhodlo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 25/39 ze dne 26. 3. 2009 (dále jen CVZ II.)

**Znění připomínky:**

1. **Požadujeme, aby koncept ÚP nevymezoval další zastavitelná území na úkor dosud nezastavitelných, pokud nebude prokázána potřeba vymezení dalších ploch pro výstavbu.**

**Požadujeme dodržování zásady přednostně využívat rezervy v již zastavěných oblastech, zejména tzv. brownfields, tedy využívat především dnes opuštěné dříve zastavěné či jinak využívané oblasti. Proto požadujeme do Konceptu územního plánu seznam brownfields doplnit.**

Odůvodnění:

Podávání připomínek ke dni 9. 12. 2009 – podepsané listiny dodejte prosím podpisu přijetí  
zplnomocnění do ÚEP do 8.11. 2009

Cílem územního plánování je kromě jiného koordinace veřejných a soukromých zájmů v území takovým způsobem, který vyvažuje podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský a sociální rozvoj tak, aby uspokojoval potřeby současné generace a neohrožoval zájmy generací budoucích. Proto také koncept ÚP určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a definuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Ve stávajícím územním plánu  **nabídka ploch s funkčním využitím umožňujícím zástavbu** několikanásobně přesahovala odhad poptávky trhu a  **dosud nebyla využita**. Přesto koncept nového územního plánu navrhuje vymezit pro zástavbu další rozsáhlá území „významných rozvojových území“ a „významných územních rezerv“ a plánuje tak výrazný úbytek krajinného území. (Např. plochy vymezené jako obytné území mají ve srovnání s ÚPn 1999 narůst o více než 10 km<sup>2</sup>, ostatní plochy, tedy doprava a vodní plochy, rostou v součtu o 5,9 km<sup>2</sup>, ačkoliv rozloha vodních ploch o 11 ha klesne.) Přitom ani demografický vývoj, ani nárůst obytných či komerčních ploch takovýto nový zábor neodůvodňují.

**Převedení rozsáhlých nezastavitelných ploch mezi plochy zastavitelné navíc usnadňuje spekulace s pozemky a fakticky znemožňuje v budoucnosti jiné využívání těchto ploch:** Jejich převedení zpět mezi plochy nezastavitelné je v podstatě nevratné, protože by znamenalo velkou zátěž pro rozpočet kraje nebo města. Stavební zákon totiž v § 102 nařizuje od roku 2012 vyplácet vlastníkům pozemků náhradu za zrušení určení jeho pozemku k zastavění. Při ztrátě krajinného území v plánovaném rozsahu 256,9 ha to může pro město znamenat velké ztráty. Vezmeme-li jen ztrátu ničím nekompensovaného krajinného území o rozloze 256,9 ha, znamená to při zhodnocení 1m<sup>2</sup> zemědělské půdy z ca 10 Kč/m<sup>2</sup> na hodnotu stavebního pozemku ca 3000 Kč/m<sup>2</sup> zisk pro majitele pozemků (a případnou ztrátu pro město) ve výši 7,7 miliard. Přitom tento proces je zcela asymetrický – při „zhodnocení“ plochy krajinné (např. v konceptu ÚP lesní, nelesní nebo zemědělská a pěstební) převedením na stavební pozemky vlastník pozemku městu ani státu nemusí nic odvádět.

*Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu § 102 odst. (2) stanovuje: Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podl e § 94 odst. 3 náleží náhrada. Náhrada se stanoví ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku sjednanou v kupní smlouvě a cenou obvyklou zjištěnou posudkem znalce (...)*

## 2. Požadujeme vyhodnotit vliv koncepce na celé území města (nikoli jen na 19 % území) a zveřejnit důležité podklady posouzení (například plánované dopravní zátěže)

### Odůvodnění:

Zpracovatel VVURÚ posoudil podrobně pouze plochu 9 334 ha, což je 19 % území hl.m. Prahy.

V případě **akustické studie** zpracovatel VVURÚ firma EKOLA group s.r.o. **neprovedl hodnocení vůči legislativně planým hygienickým limitům**. Nejsou zveřejněny vstupní podklady např. součástí posouzení nejsou údaje o dopravě na stávající komunikační síti a údaje o komunikační síti plánované pro rok 2020, ačkoliv se na tyto údaje zpracovatel odvolává. Přestože zpracovatel VVURÚ konstatuje, že jak v základním, tak ve variantním řešení „Od pásma 55-60 dB dochází ve výhledových stavech oproti stavu současnému k mírnému navyšování podílu ploch ovlivněných akustickými emisemi.“ Zpracovatel doporučuje další specifikace akustického rizika, ale nevyjadřuje se jednoznačně k přijatelnosti konceptu ÚP, jen konstatuje, že základní řešení vychází příznivěji než variantní.

V případě **rozptylové studie** zpracovatel VVURÚ firma EKOLA group s.r.o. uvádí jako vstupní podklady intenzity dopravy, jsou ale představeny patrně jen pro některé vybrané komunikace, případně v téměř nečitelné podobě grafu v textové zprávě. V případě některých škodlivin usuzuje zpracovatel posouzení, že přes nárůst dopravy se stávající stav znečištění ovzduší nezhorší, protože „samotná obměna vozového parku povede k velmi výraznému snížení imisní zátěže. Obdobně lze konstatovat, že i při nárůstu intenzit dopravy v řádu desítek procent může být tento nárůst vyrovnán obměnou

Podávání připomínek ke dni 9. 12. 2009 – podepsané listiny dodejte prosím podpisu přijetí zplnomocnění do ÚEP do 8.11. 2009

vozidel natolik, že nedojde k žádnému podstatnému nárůstu produkce emisí.“ I tak ale připouští překračování imisních limitů škodlivin v ovzduší i v budoucnu na ca 15 % území.

VVURÚ konstatuje, že jak v základním, tak ve variantním řešení „Od pásma 55-60 dB dochází ve výhledových stavech oproti stavu současnému k mírnému navýšování podílu ploch ovlivněných akustickými emisemi.“ Zpracovatel doporučuje další specifikace akustického rizika, ale nevyjadřuje se jednoznačně k přijatelnosti konceptu ÚP, jen konstatuje, že základní řešení vychází příznivěji než variantní.

**Požadujeme důslednou ochranu záplavových území v nivách vodních toků před další zástavbou.**

Odůvodnění: Zcela chybí deklarace ochrany celého rozsahu záplavových území, která je třeba principiálně před novou zástavbou ochránit. Naopak Koncept ÚP připouští jakoukoli výstavbu pro tzv. kategorii A záplavových území, tedy pro tzv. území určená k ochraně. Definice uváděné v závazné části konceptu ÚP umožňují interpretaci, že je možné zastavět jakékoli záplavové území, které ochráníme. To může vést k další zástavbě záplavových území, což se může výrazně negativně projevit při průchodu povodní jak na území Prahy, tak i níže po toku.

**Seznam občanů Prahy, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku požadující**

- zastavit další zastavování krajiny – urban sprawl,
- vyhodnocení vlivu koncepce na celé území města
- a důslednou ochranu záplavových území před zástavbou

**a zároveň zmocňují zástupce veřejnosti – Ústav pro ekopolitiku, o.p.s. – k podání námítky:**

	Jméno a příjmení	Narozen/a	Trvalý pobyt v Praze	Podpis
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Zmocněný zástupce veřejnosti:

Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., IČO\_ 25690183, sídlem Kateřinská 26, 120 00 Praha 2

Přijetí zmocnění zástupcem veřejnosti:

**Mgr. Tomáš Gremlica, ředitel Ústavu pro ekopolitiku, o.p.s. toto zmocnění přijímá.**

V Praze dne