



Arnika – Centrum pro podporu občanů

Dělnická 13, 170 00 Praha 7

e-mail: cepo@arnika.org

www.arnika.org/o-centru

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



Magistrát hlavního města Prahy
Odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
11121 Praha

DATOVOU SCHRÁNKOU

Připomínky Arniky - Centra pro podporu občanů k návrhu změny územního plánu hl. m. Prahy Z 2832

OBECNÉ PŘIPOMÍNKY K PROCESU POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY Z 2832

S politováním konstatujeme, že loňská nesprávná praxe se projevila také v dalším kroku pořizování změny Z 2832. Její upravený návrh byl zveřejněn tak, aby se veřejné projednání konalo 31. 8. 2016, což je patrně nejhůře zvolené datum kromě Štědrého dne či silvestra. To, že se veřejné projednání koná v pracovní den v 9. 00 ráno už je za této situace jen smutnou tečkou a plně vypovídá o skutečném zájmu o participaci občanů.

Pro úplnost znovu shrneme naše předchozí připomínky k tomuto bodu:

Návrh zadání změny neprošel Výborem pro územní rozvoj. To vyplývá z usnesení zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 12. 12. 2013 číslo 33/48. V důsledku toho, že změna prošla Komisí Rady v rámci jednoho balíku (i když zastupitelé následně hlasovali o změnách jednotlivě), byla diskuse, která se k ní v Komisi vedla, neadekvátní vzhledem k možným dopadům změny. Navíc byla změna na Komisi dle zápisu prezentována prakticky jen jako převedení směrné části do závazné, což není v žádném případě její jediný a hlavní důsledek. Na to, že je nepřipustné, že byla změna původně součástí jednoho balíku, upozorňovala i Praha 21 při projednávání návrhu zadání této změny (viz stanoviska a podněty k návrhu zadání změny Z 2832).

Připomínáme, že se jedná o výraznou a významnou změnu územního plánu, která s sebou nese řadu velmi negativních dopadů. Její vliv vyplývá i z požadavků na zpracování celoměstsky významných změn IV, kde se mj. uvádí: „Textová změna č. Z2832/00 bude posouzena s ohledem na možné značné kvantitativní změny funkčního využití území s potenciálně značným vlivem na udržitelný rozvoj, životní prostředí a jeho jednotlivé složky, a to především z hlediska dopadu na dopravní, imisní a hlukovou zátěž. V této souvislosti je

třeba se zaměřit především na body 1., 3., 5., a 6. oddílu 4 a body 4. a 5. oddílu 5 přílohy návrhu zadání změny. Dále není možné opomenout v rámci této změny návrhy, které povedou k oslabení přírodního charakteru (a s ním souvisejících rekreačních, hygienických a krajinných funkcí) řady ploch územního plánu především v nezastavitelných územích. Ve výše uvedeném kontextu požadujeme citovanou změnu m. j. konfrontovat jak s aktuální nabídkou jednotlivých funkčních ploch platného územního plánu a jejím skutečným využitím, tak s deklarovanými principy zadání celoměstsky významných změn IV ÚP SÚ HMP.“

O této změně opět nebyla veřejnost nijak informována nad rámec požadavků stavebního zákona, a dokonce i projednání návrhu zadání s sebou neslo řadu nejasností (pokud nepočítáme krátkou noticku na webu IPR na začátku srpna 2016).

Původně byla tato změna zařazena bez dalšího vysvětlení mezi desítky jiných změn územního plánu v rámci vlny IV celoměstsky významných změn, což jen prohloubilo nemožnost získat dostatek informací včas. Návrh zadání změny byl zveřejněn k veřejnému nahlédnutí v období mezi 28. 11. a 27. 12. 2012.

První návrh byl zveřejněn v období letních prázdnin 2015. Upravený návrh byl opět zveřejněn v půlce prázdnin 2016 a veřejné projednání se koná 31. 8. 2016. Tyto skutečnosti výrazně přispěly k tomu, že mají občané i městské části sniženou možnost se relevantně vyjádřit.

Podle veřejné vyhlášky se k první verzi návrhu mohly podávat připomínky do 14. 8. 2015, do tohoto data také byla zveřejněna veřejná vyhláška a návrh dostupný k nahlédnutí. Až 14. 8. 2015 (jak je patrné ze systému SEA) bylo přitom zveřejněno vyhodnocení vlivů návrhu změny na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů návrhu změny Z 2832 nebylo řádně zveřejněno v systému, kde zveřejněno být má. Je nám známo, že bylo vyhodnocení zveřejněno na stránkách magistrátu, ale domníváme se, že je matoucí, pokud nebylo zveřejněno i na místě k tomu určeném a obvyklém, kde lidé vyhledávají tyto informace.

PŘIPOMÍNKY KE KONKRÉTNÍM BODŮM ZMĚNY Z 2832

1. Zavedení flexibility do územního plánu

Nesouhlasíme se zaváděním flexibility do územního plánu bez jakékoli odborné i veřejné diskuse. Jedná se o jakýsi předstupeň pro připravovaný Metropolitní plán, který je na flexibilitě postaven. Ohledně využití tohoto principu v návrhu Metropolitního plánu se odborná veřejnost výrazně rozchází. Existuje řada výrazných kritiků tohoto principu, což musí být pořizovateli známo (minimálně z analýzy Asociace pro urbanismus a územní plánování, která byla pořízena k návrhu Metropolitního plánu).

Není žádný důvod pro to, aby se flexibilita zaváděla do stávajícího plánu, který je naopak postaven na regulaci území. Princip flexibility musí být diskutován a musí být opřen o kvalitnější odůvodnění, než to, které je v současnosti jako odůvodnění změny předkládáno a kde prakticky nic uvedeno, až na obecné nic neříkající formulace, není.

Zavedení flexibility bez předchozí debaty o nové metodice územního plánování, která dosud neproběhla a o návrhu Metropolitního plánu, jehož verze, která by odpovídala stavebnímu zákonu, ještě ani nebyla předložena, může být nebezpečným precedentem a jakýmsi předstupněm pro další tlak na schválení návrhu Metropolitního plánu.

Stavební úřady nemohou povolovat stavby na základě těchto vágních ustanovení, jejichž výklad budou muset samy v aplikační praxi provádět, aniž by měly stanovená jasná kritéria. Flexibilita se projevuje jednak obecně téměř u každé plochy s rozdílným způsobem využití v definici tzv. nepřipustného využití, tak i v jiných částech – zejm. u kódů míry využití území a dále u možnosti využít regulace určené pro sousední pozemky, tj. u hranice využití ploch uvnitř kategorií obytných, smíšených, oddechu a veřejného vybavení, a některých nezastavitelných ploch, která má nahradit dřívější směrné rozhraní (kupř. plochy SMJ: *„Podmíněně přípustné je využití uvedené jako hlavní a přípustné v plochách SV – všeobecně smíšené za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.“* Podobná formulace je samozřejmě využita i u jiných ploch).

Územní plán má jednoznačně vymezit, jak se má konkrétní plocha využít a ne umožňovat, aby jen na základě sousedství bylo možné v jedné ploše využít regulativy plochy jiné, které odpovídají jinému využití pozemků. Pokud mohou být na jednom pozemku využity regulace dvě, není pak pro konkrétní vlastníky zřejmé, jaká bude ve výsledku použita. V některých plochách přitom může jít o výrazné rozdíly.

Nejvyšší správní soud se k posunům hranic mezi plochami vyjádřil v jednom ze svých rozsudků, konkrétně při rozhodování o návrhu na zrušení opatření obecné povahy-úpravy směrné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. U 1135/2013. Úprava spočívala v posunutí hranice funkční plochy všeobecně obytné (OV) s kódem míry využití území C (OV-C) ve prospěch funkční plochy čistě obytné (OB) bez kódu míry využití území, a to v k. ú. Háje v prostoru mezi ulicemi Hviezdoslavova, Výstavní a Opatovská. důsledku toho přestal pro podstatnou část pozemku parc. č. 648/1 platit dosavadní kód míry využití území, a nebyla tak oproti dřívějšímu stavu určena maximální míra využití území daná kódem míry využití území C, který sestával z nepřekročitelného koeficientu podlažních ploch 0,50 a tří vzájemně propojených koeficientů vázaných na typ stavby dle informační části: koeficientu zeleně 0,50-0,75, podlažnosti 1-3+ a koeficientu zastavěné plochy 0,50-0,17. Schválená úprava směrné části tedy zmírnila dosavadní limity využití území a nově nebránila výstavbě uvažovaných pětipodlažních garáží s pojezdovou střechou.

NSS řekl, že **„napadenou úpravou směrné části, byt formálně prezentovanou jako úprava hranic funkčních ploch, tedy fakticky došlo ke změně limitu využití území, který má být upraven v závazné části územního plánu. Takový postup je v rozporu s § 188 odst. 3 stavebního zákona, neboť závaznou část územního plánu lze měnit pouze formou opatření obecné povahy.“**¹

¹ Viz rozsudek NSS sp. zn. 8 As 4/2016, ze dne 15. 7. 2016

Je tedy zřejmé, že mohou nastat případy, kde je třeba rozhraní mezi sousedními plochami s různým funkčním využitím měnit pouze a jedině skrze samostatné opatření obecné povahy, které bude představovat změnu územního plánu.

Zde uvádíme některé další příklady nepřipustné flexibility:

- a) vymezení nepřipustného využití území² – není jasné, co se tím myslí, lze vykládat různě, výklad je ponechán na uvážení stavebních úřadů. Obdobně kupř. v oddílu 3 bodě 3 c) odst. 5), kde se uvádí: Změna využití oproti stavu kolaudovanému ke dni nabytí účinnosti územního plánu je podmíněně přípustná za podmínky, že nedojde k narušení hodnot území, urbanistické koncepce, zhoršení životního prostředí a jiného jinému znehodnocení nebo ohrožení navazujících ploch a funkcí. Jak přesně se tedy posoudí přípustnost změny? Podle jakých kritérií se mají kupř. případní dotčení sousedé řídit?
- b) Obdobně odst. 9 téhož bodu: Využití nejmenované bude posuzováno jako podmíněně přípustné s podmínkou, že svým charakterem odpovídá hlavnímu či přípustnému využití. Toto ustanovení je pro dotčené vlastníky naprosto nesrozumitelné a neurčité.
- c) Dále mezi neurčitá ustanovení patří kupř. ustanovení u podmíněného využití některých ploch znějící kupř. „To vše za podmínky, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí a jinému znehodnocení nebo ohrožení dotčených pozemků.“ Jak se bude případné snížení kvality bydlení posuzovat? Jak se bude posuzovat zhoršení životního prostředí?
- d) U ploch výroby a služeb se kupř. uvádí u podmíněného využití území: To vše za podmínky, že využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou mírou. Opět – jak se stanoví (a kdo stanoví) přijatelnou míru?
- e) Dále je příkladem neurčitosti kupř.: Nepřijatelným zhoršením životního prostředí nepřipustné zhoršení posouzené s ohledem na citlivost lokality, počet dotčených obyvatel a možnost kompenzace či minimalizace vlivů, nikoliv nepřipustné paušálně vzhledem ke stanoveným limitům. Dodržení závazných limitů tím není dotčeno.

² Kupř. u ploch obytných: **Nepřipustné využití:**

Nepřipustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo **je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly** územního plánování.

Upozorňujeme i na to, že na povinnost pořizovatele připravit takový územní plán, který je naprosto jednoznačný a srozumitelný upozorňuje opakovaně ve své judikatuře i Nejvyšší správní soud. Výběr z této judikatury předkládáme:

- a) Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Pokud má územní plán plnit cíle a úkoly územního plánování (srov. § 18 a § 19 stavebního zákona), musí z něj být jednoznačně patrné funkční využití dotčených pozemků. V obecné rovině je též možné poznamenat, že územní plán musí dostát zásadám plynoucím ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob atd.). Viz rozhodnutí NSS sp. zn. 2 As 175/2014 , ze dne 9. dubna 2015.
- b) Na srozumitelnosti a jednoznačnosti obsahu každé změny územního plánu je nutno trvat, zvláště pak v případě územního plánu hlavního města Prahy, a to vzhledem k problematickému postavení hlavního města Prahy v územním plánování... Nejvyšší správní soud připouští, že textová část územního plánu může být změněna vypuštěním celého původního obsahu a jeho kompletním nahrazením obsahem novým. Je však nutno trvat na tom, aby při pořizování takové změny územního plánu a jejím schvalování bylo jednoznačné, k jakým změnám oproti původnímu stavu územního plánu dochází. Pouze tak může být dodržen postup stanovený pro pořizovatele změny územního plánu stavebním zákonem. Dotčené orgány, nadřízený orgán i veřejnost nemohou uplatnit svá práva vyjadřovat se ve stanovených fázích pořizování a schvalování změny územního plánu, podávat připomínky a námítky, pokud nemají možnost z předkládané dokumentace zjistit, jakým způsobem a v jakém rozsahu se stávající územní plán bude měnit. (Rozhodnutí NSS ze dne 30. října 2008, sp. zn. 9 Ao 2/2008)
- c) Požadavek na srozumitelnost opatření obecné povahy jako podmínka přezkoumatelnosti opatření obecné povahy plyne rovněž z jeho charakteristiky jako mezičlátku mezi správním rozhodnutím a právním předpisem. Správní rozhodnutí, které zakládá, mění, ruší nebo závazně určuje práva a povinnosti, musí být srozumitelné, aby z něj bylo možno jednoznačně seznat, jaká práva či povinnosti jsou zakládána, měněna, rušena nebo závazně určována. Jestliže je správní rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost, jedná se (společně s nepřezkoumatelností rozhodnutí pro nedostatek důvodů) o důvod pro jeho zrušení soudem i bez nutnosti nařídit ve věci jednání [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.], přičemž v souladu se závěry rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu je správní soud povinen k takové nepřezkoumatelnosti přihlížet z úřední povinnosti (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 1. 2008, č. j. 2 As 34/2006-73, publ. pod č. 1546/2008 Sb. NSS). Nutnost dodržení srozumitelnosti právních předpisů pak

opakovaně ve své judikatuře zdůrazňuje především Ústavní soud: [v] teorii práva se v tomto kontextu mluví o tzv. formálních hodnotách práva, které sice neurčují obsah právních předpisů, mají však právu zajistit samotnou existenci a dále akceptaci a aplikovatelnost: mezi tyto hodnoty patří hodnoty řádu, předvídatelnosti, svobody od arbitrárnosti, právní rovnosti či právní jistoty (...). Podle názoru Ústavního soudu mezi základní principy právního státu patří princip předvídatelnosti zákona, jeho srozumitelnosti a vnitřní bezrozpornosti (náleze ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09, bod 20). [Z]ákon ve formálním smyslu nelze v materiálním právním státu chápat jako pouhý nosič nejrůznějších změn prováděných napříč právním řádem. Materiálně nazíraný právní stát naopak vyžaduje, aby zákon byl jak z hlediska formy, tak co do obsahu předvídatelným konzistentním pramenem práva. Nelze totiž připustit, aby se vytrácela sdělnost zákonů jako pramenů práva se všemi negativními důsledky shora uvedenými (náleze ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 77/06, publikovaný pod č. 37/2007 Sb., bod 70, ve věci ústavnosti legislativních přílepků). Jestliže je tedy srozumitelnost nezbytnou podmínkou, která musí být dodržena při vydávání správních rozhodnutí i právních předpisů, je třeba trvat na srozumitelnosti i opatření obecné povahy, jako jejich mezičlánku. (Rozhodnutí NSS ze dne 6. dubna 2016, sp. zn. 1 As 163/2015).

2. Kód míry využití ploch – zvyšování o jeden stupeň

Zásadně nesouhlasíme s možností navyšovat kódy míry využití ploch (dříve území) o jeden stupeň volně, flexibilně, bez toho, že by tyto kódy byly navyšovány v proceduře, kterou jasně definoval stavební zákon a Nejvyšší správní soud. Tento úkol nemůže připadnout stavebním úřadům, neboť nejde o pouhý administrativní úkon, ale o poměrně závažnou změnu závazné části územně plánovací dokumentace. Návrh zcela nedůvodně vychází z předpokladu, že stavební úřady městských částí jsou dostatečně kompetenčně vybaveny k tomuto posuzování a že budou při tomto rozhodování skutečně zohledňovány zájmy ochrany přírody a krajiny a zájmy obyvatel dané lokality (viz Odůvodnění: Lze předpokládat, že stavební úřad bude vyžadovat pro takové zdůvodnění dostatečné podklady.) Územní plán nesmí být postaven na jakýchkoli nejasných a nepodložených předpokladech.

Z hodnocení vlivů na životní prostředí vyplývá, že tato změna přinese kupř. vyšší nároky na zdrojovou a cílovou dopravou vlivem možnosti realizace větší výměry HPP, a tím zastavěné plochy mohou vést ke zvýšení imisní zátěže obyvatelstva. Vyšší nároky na zdrojovou a cílovou dopravou vlivem možnosti realizace větší výměry HPP, a tím zastavěné plochy mohou vést ke zvýšení akustické zátěže obyvatelstva. Zvýšení nároků na zábor půdy vlivem možnosti realizace větší výměry HPP, a tím zastavěné plochy nebo Zvýšení odtoků do recipientů z vyššího podílu zpevněných ploch vlivem možnosti realizace větší výměry HPP, a tím zastavěné plochy.

Ve vyhodnocení se také uvádí: „*Je možné předpokládat, že navýšení míry využití území bude chtít využít každý investor, ne ve všech případech bude toto navýšení vyhovovat dalším stanoveným podmínkám. Je tak možné očekávat v místě rozvojových ploch (tj. ploch se*

stanoveným koeficientem míry využití ploch) mírné navýšení zdrojové a cílové dopravy a tím i imisní a hlukové zátěže oproti formálnímu stavu schváleného územního plánu; ve skutečnosti je však možné ve značné části případů očekávat snížení oproti skutečné praxi a skutečnému vývoji, neboť nebude docházet k výraznému navyšování míry využití území o několik stupňů, jak se tomu často v současnosti děje v důsledku poměrně jednoduchých úprav územního plánu.“ **Upozorňujeme, že tento argument je zcela nepoužitelný, k několika násobnému navyšování již po rozhodnutí Nejvyššího správního soudu docházet nemůže, aniž by změna neprošla zastupitelstvem.**

Upozorňujeme, že na str. 33 Vyhodnocení vlivů se uvádí, že jedním z významných problémů pražského územního plánování je výrazné zvyšování míry využití území prostřednictvím úprav územního plánu. Navrhovaná změna tedy daný problém v rozporu s vyhodnocením ještě prohlubuje.

Požadujeme, aby tyto hrozby nebyly brány na lehkou váhu a aby byla z návrhu změny odstraněna možnost měnit kód míry využití ploch o jeden stupeň pouhým rozhodnutím stavebního úřadu.

Nesouhlasíme s tím, aby byly úpravy územního plánu, které byly v minulosti pořízeny nelegálně a dosud nebyly zrušeny soudem, ačkoli u nich stále běží tříletá lhůta pro podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy, plošně „legalizovány“ a převedeny do závazné části. Upozorňujeme, že tento postup NENÍ podle našeho názoru v souladu se zákonem a bude důvodem pro zrušení opatření obecné povahy soudem. Požadujeme, aby tyto úpravy byly řešeny zvlášť a aby bylo u každé zdůvodněno, proč je navýšení zástavby vhodné pro rozvoj dané lokality. Je nám známo, že jsou v současnosti jednotlivé úpravy projednávány v Komisi, a proto trváme na tom, aby byly důsledně řešeny i tyto nezákonné úpravy územního plánu.

V souvislosti s řešením problematiky úprav také žádáme, aby hl. m. Praha upustilo od soustavně opakovaného tvrzení, že v případě zrušení změny či úpravy územního plánu soudem může developer či investor uplatňovat nárok na náhradu škody způsobenou nezákonným rozhodnutím. **Z aktuální judikatury Nejvyššího soudu i Ústavního a nejvyššího správního soudu je zřejmé, že tomu tak není.**

Viz kupř. „Nad rámec je možno uvést, že podstatou stěžovatelovy stížnosti je skutečnost, že zrušením územního plánu již není jeho pozemek stavebním, čímž mělo být zasaženo do jeho legitimního očekávání (evidentně na určitou hodnotu pozemku), a tím i vlastnictví. Není však zřejmé, z čeho stěžovatel dovozuje subjektivní veřejné (natož ústavní) právo na to, aby jeho pozemek měl režim stavebního pozemku, tedy na to, že pokud byl územním plánem pozemek určen jako stavební, musí stavebním (zřejmě navzdory možným pochybením, vadám, nezákonnostem či protiústavnostem při přijímání územního plánu) navždy zůstat. Z tohoto pohledu by pak bylo zakotvení soudního přezkumu územních plánů zcela zbytečné, neboť vyhovění jakémukoliv takovému návrhu Nejvyšším správním soudem by představovalo protiústavní zásah do "legitimního očekávání" vlastníků pozemků (odlišných od navrhovatele) pokud se týká určení druhu pozemku. Ostatně neexistuje ani

subjektivní právo na to, aby pozemku byl "určen" územním plánem stěžovatelem zamýšlený režim. Ústavní soud již opakovaně judikoval, že vlastnické právo není absolutní, neboť toto lze při dodržení ústavních a zákonných mezí omezit (či dokonce za dodržení takových limitů lze přistoupit k vyvlastnění). **Pokud stěžovatel zmiňuje "legitimní očekávání", tak je možno uvést, že sám poukázal na § 101d soudního řádu správního, dle kterého práva a povinnosti z právních vztahů vzniklých před zrušením opatření obecné povahy zůstávají nedotčena, a uvedl, že to se týká např. situací, kdy již dojde v mezidobí (tj. před zrušením opatření obecné povahy - územního plánu) k vydání rozhodnutí o umístění stavby. Je tedy zřejmé, že ochrana již konkrétních legitimních očekávání vlastníků založených rozhodnutími v individuálních případech je soudním řádem správním zajištěna.** (Usnesení Ústavního soudu III.ÚS 3108/09 ze dne 18. 3. 2010.)

A dále viz „K dovolací námitce žalobkyně, že jednala v dobré víře a nemohla předpokládat, že stavební povolení bude zrušeno, lze poukázat především na to, že podle zákona stát neodpovídá za škodu, jež vznikla následkem zrušení nezákonného rozhodnutí, nýbrž následkem jeho vydání. Odvolací soud (stejně jako soud prvního stupně) zcela správně dovodil, že zrušením nepravomocného stavebního povolení ztratila žalobkyně právo provádět výstavbu, které jím získala. Ušlý zisk ze zamýšleného pronájmu (nárok na náhradu vynaložených nákladů již není předmětem řízení) proto není ve vztahu příčinné souvislosti s nesprávně vyznačenou doložkou právní moci (ta nemožnost dosažení určitého příjmu nezaložila ani na ní nic nezměnila) ani s vydáním rozhodnutí, které bylo zrušeno a které v žalobkyni vyvolalo očekávání, že dosáhne určitého příjmu. Žalobkyně tuto příležitost pozbyla v důsledku zrušení stavebního povolení, tedy v příčinné souvislosti s rozhodnutím, jímž bylo nezákonné rozhodnutí odstraněno. Stát však neodpovídá za škodu, jež vznikla následkem rozhodnutí, jímž bylo vadné rozhodnutí zrušeno, a byl tak napraven nezákonný stav, jak dovozuje ustálená judikatura dovolacího soudu.“ Viz usnesení NS ze dne 25. 1. 2011, sp. zn. 25 Cdo 4470/2008.

Domníváme se proto, že investoři nemají vůči hl. m. Praze žádný nárok na náhradu škody,³ která by jim měla údajně vzniknout ze zrušení opatření obecné povahy – změny či úpravy územního plánu. Zdůrazňujeme, že pouhá skutečnost, že územní plán výstavbu umožňuje, neznamena právní nárok na vydání územního rozhodnutí nebo regulačního plánu. Zrušení změny ani úpravy neznamena pro developera ani to, že nemůže o změnu či úpravu usilovat znovu a účinně napomáhat dodržení všech pravidel, které zákony požadují a dokonce se kupř. zasadit o nadstandardní zapojení veřejnosti.

Jiná situace platí pro případy, kdy investor přijde o možnost stavět na základě další změny územního plánu (tj. v situaci, kdy by zastupitelé rozhodli o přijetí nové změny, která by změnila změnu původní a znemožnila využít pozemek jako stavební). Zde se uplatní

³ Odlišná je situace případné mezinárodní arbitráže, kde ale za stát vystupuje Ministerstvo financí a nikoli Praha.

úprava podle § 102 stavebního zákona, kdy vlastníkovi náleží náhrada vynaložených nákladů.

Nesouhlasíme také s tím, že je do plánu zavedeno ustanovení týkající se využívání kódu S jako podmíněně přípustné využití území spolu s tabulkou, o které konkrétní úpravy se jedná, aniž by o těchto úpravách a vhodnosti zvoleného řešení byla vedena diskuse a byly předloženy relevantní podklady zdůvodňující nezbytnost řešení.

3. Zeleň

- a) Nesouhlasíme se změnou definice v oddílu 3 bodu 3c) odst. 3: Značka „zeleň vyžadující zvláštní ochranu (●) umístěná v zastavitelných plochách, upozorňuje na stávající kvalitní vzrostlou a perspektivní zeleň. Zahrnuje dřeviny vysokého funkčního, estetického a kompozičního významu, které je nutno při změnách v území v maximální míře zachovat.

Původní definice: „Značka ‚zeleň vyžadující zvláštní ochranu‘ (●) upozorňuje na kvalitní vzrostlou a perspektivní zeleň ve stávající zástavbě, kterou je nutno zachovat. Zahrnuje dřeviny vysokého funkčního, estetického a kompozičního významu“ Chránila zeleň účinněji – kladla důraz na nutnost zachovat zeleň a nikoli pouze „v maximální míře zachovat.“ Jedná se opět o vágní ustanovení, které bude záviset na uvážení úředníků.

- b) Nesouhlasíme s novou definicí celoměstského systému zeleně. Původní definice se slovy „vymezen a chráněn“ znamenala, alespoň teoreticky, vyšší ochranu. Nová definice „Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně“ znamená podle našeho názoru nižší míru ochrany. (Slovo „chránit“ v druhé části věty sice také směřuje k ochraně, ale stávající definici není třeba měnit).

- c) V celoměstském systému zeleně má být **podmíněně přípustné** umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že **funkčnost CSZ nebude narušena**. Není ovšem nikde definováno, jak a kdo bude posuzovat, zda funkčnost CSZ skutečně nebude narušena.

Žádáme, aby v celoměstském systému zeleně bylo umístování staveb výrazně omezeno jasně stanovenými podmínkami a nikoli prostřednictvím neurčitých slovních spojení.

- d) Při povolování využití ploch, stavební činnosti a stavebních opatření, staveb a zařízení v plochách krajinné a městské zeleně, ve kterých je plovoucí nebo pevnou značkou definováno odlišné využití [viz též Oddíl 3b) (7) – (9)], musí být zachován **dominantní podíl hlavního a přípustného** využití, ve kterém je značka umístěna.

Není zřejmé, co se dominantním podílem mysl. Je to 51% nebo 90%? Termín dominantní podíl je neurčitý a opět záleží čistě na uvážení úřadu, který budou ve věci rozhodovat, aniž by měl v územním plánu jasné vodítko.

- e) Umisťování vozidlových komunikací při hranici plochy v lesních porostech, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem veřejný zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.
Nesouhlasíme s touto změnou. Lesní porosty by měly podléhat vysokému stupni ochrany a neměly by být zastavěny žádnými nesouvisejícími typy staveb, a to ani komunikací kromě účelových komunikací.
- f) Nesouhlasíme s možností umisťovat komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy na plochách zeleně městské a krajinné. Není nijak odůvodněné, aby byla na tyto plochy přenášena zátěž z jiných ploch, která mnohdy souvisí kupř. s výstavbou komerčních objektů, ať již obytných či administrativních. Problematika nedostačujících komunikací má být řešena již při plánování a povolování těchto objektů a náklady za výstavbu infrastruktury mají být přenášeny na základě smluv na investory. Pokud bude výstavba komunikací po pozemcích k tomu řádně určených dražší, jedná se nepochybně o odpovědnost investora, aby tyto náklady zajistil.
- g) Sady a zahrady, zahradnictví, zahrádkové osady, orná půda
Nesouhlasíme s umisťováním vozidlových komunikací, speciálně pak v zahrádkových osadách i nad rámec potřeb dané plochy ze stejných důvodů jako u zeleně městské a krajinné.

4. Zrušení využití 60% omezení pro jeden způsob využití ve smíšených plochách

Nesouhlasíme s tím, že podmíněná přípustnost využití území pro jednu funkci nad 60% neměla v praxi smysl a že se toto opatření míjelo účinkem. V řadě případů (kupř. výstavba administrativních center) to byl naopak jediný argument, jak uchránit konkrétní území od nežádoucí monofunkční zástavby. Zrušení tohoto regulativu v praxi může vést právě k výraznému zatížení území kupř. pouze administrativou.

Ve Vyhodnocení vlivů na životní prostředí se přitom uvádí (s. 32), že jedním ze stávajících problémů Prahy je právě vznik monofunkčních zón deformujících přirozené městské prostředí a generujících zvýšené nároky na dopravní obsluhu. Zde se uvádí: Může se snížit polyfunkčnost území, diverzita lokalit a nabídka služeb. V případě určitých typů využití (zejména těch, která jsou zdrojem a cílem dopravy) může být umožnění využití celé plochy jen pro danou funkci spojeno s navýšením hlukové zátěže.

Také se ve Vyhodnocení zdůrazňuje skutečnost, že zrušení tohoto omezení může v určitých lokalitách přinést zvýšení hlukové a imisní zátěže.

Požadujeme, aby tento regulativ nebyl schválen a aby bylo zachováno 60% omezení využití území pro jednu funkci. Nahrazení tohoto regulativu mimořádně vágním

ustanovením - požadavkem n zachování polyfunkčnosti území bez toho, aby bylo řečeno, jak se tohoto stavu v aplikační praxi dosáhne, nic neřeší.

5. Prodejní plochy

Nesouhlasíme se změnou plošných regulativů pro prodejní plochy, které mají být nahrazeny hrubými podlažními plochami obchodních zařízení a zároveň má být navýšena prodejní plocha v plochách s rozdílným způsobem využití dle typu. Upozorňujeme, že (což je uvedeno i ve Vyhodnocení vlivů návrhu změny) tato změna může vyvolat poměrně masivní nárůst nároků na dopravu v okolí ploch, který bude indukován novými plošně rozsáhlými obchody typu velkoprodejny nábytku, elektroniky apod. V okolí těchto ploch dojde k nárůstu intenzit individuální automobilové dopravy s doprovodnými jevy, které zahrnují nárůst imisní a hlukové zátěže a tím větší vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví. **Požadujeme, aby nebyla navyšována plocha určená k zástavbě obchodními zařízeními. Tyto kroky nejsou v odůvodnění návrhu změny podepřeny žádnými odbornými podklady, ale jen domněnkami. Žádáme dostatečné zdůvodnění tohoto rozhodnutí.**

6. Umísťování technické infrastruktury

Změna Z 2832 navrhuje téměř ve všech plochách možnost umísťování nových ploch infrastruktury. V řadě případů se ruší slovo „nezbytný“ u infrastruktury a zůstává pouze pojem infrastruktura. Tento návrh má několik specifických bodů:

- V některých plochách se slovo „nezbytný“ nahrazuje rozsahem do 2500m².
V některých plochách se ruší slovo „nezbytný“ bez plošného omezení.
- V některých případech se přesouvá infrastruktura do podmíněně přípustného využití.

Vypuštění slova „nezbytný“ značně uvolňuje podmínky umísťování infrastruktury. Nesouhlasíme s tím, že plošný rozsah znamená větší míru ochrany než slovo nezbytný, naopak v některých případech může být rozsah 2500m² nadbytečně velký a pro potřeby plochy není nezbytný (ačkoli z ustanovení vyplývá, že 2500 m² je hranice, nikde současně není uvedeno, že jí nemá být dosaženo a že se má jednat o nezbytnou infrastrukturu **AŽ** do rozsahu 2500 m²).

Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se uvádí, že toto opatření bude mít řadu negativních dopadů, mezi nimi kupř.:

- Rozšířením možnosti umísťování technické infrastruktury nad nezbytnou míru může ve větší míře dojít k umísťování objektů, které jsou stacionárním zdrojem hluku.
- Rozšířením možnosti umísťování technické infrastruktury nad nezbytnou míru může dojít k většímu záboru půdy.
- Rozšířením možnosti umísťování technické infrastruktury nad nezbytnou míru může ve větší míře docházet k zásahu do vodních toků a ploch, popř. k jejich kontaminaci.

- Možné zvýšení vlivu provozu technické infrastruktury na obyvatele.

Požadujeme, aby změna Z 2832 zachovala původní stav.

7. Další připomínky

- Nesouhlasíme s možností uvedenou v Oddílu 3, bodu 3b) odst. 6: „Využití podzemí v místech bez nadzemní zástavby nebo využití na konstrukci nad nezastavěnou plochou je přípustné za podmínky, že není v rozporu s využitím stanoveným plánem.“
Jedná se o další zcela neurčité ustanovení, které umožňuje plošné využití podzemních prostor bez zohlednění konkrétního funkčního využití. Může se jednat i obcházení některých omezení při volném výkladu tohoto ustanovení.
- Nesouhlasíme s možností automatického navyšování staveb v nezastavitelných plochách podle oddílu 3 bod 3 c) odst. 5. Tato možnost není nijak zdůvodněna a není jasné, jaký je konkrétní zájem na takové regulaci.
- Nesouhlasíme s možností umísťovat kongresová a výstavní centra do ploch určených pro vysoké školství. Toto využití souvisí s vysokým školstvím minimálně, naopak se jedná o budovy využívané typicky komerčně.
- Není dostatečně zdůvodněno, proč se ruší a jak se nahrazuje oddíl 14 Velké území rekreace.

Za projednání všech připomínek děkujeme.

V Praze dne 6. 9. 2016

Za Arniku

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

Arnika – Centrum pro podporu občanů
IČ: 709 472 61
DIČ: CZ70947261

bankovní účet: 240 011 79 79/2010
FIO Praha 1, Senovážné nám.
datová schránka: 3zhki2e