

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

## Ochrana historického centra Prahy

### 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., IČ 25690183, sídlem Praha 2, Kateřinská 26**.

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:

- A. Územní plán hl. m. Prahy – připomínky ke koncepci:

Zásadní systémové

- **Požadujeme, aby návrh nového územního plánu byl přehledný, srozumitelný a obsahoval jednoznačnou funkční, prostorovou a výškovou regulaci i podrobnější rozlišení funkčních ploch.**

Odůvodnění: Koncept nového územního plánu zavádí novou nevyzkoušenou metodiku, při níž zjednodušuje kategorie funkčního využití, umožňuje překrývání funkcí, zvětšuje minimální velikost území, pro něž stanovuje funkční využití, (minimální zobrazitelná plocha je stanovena na 5000 m<sup>2</sup> výjimečně na 2500 m<sup>2</sup>), a ve skutečnosti tak ponechává velké plochy bez dostatečné regulace. Problematika se samozřejmě týká nejen zájmů ochrany zeleně, ale i dalších druhů funkčního využití ploch. V rozsáhlých oblastech centra je funkce veřejné vybavení nahrazována funkcí smíšenou, což by umožnilo měnit nemocnice, veřejné budovy, školy apod. např. na hotely.

- **Požadujeme jednoznačnou ochranu zeleně především v plochách kompaktní a rostlé zástavby, zejména typů: R1 – rostlá městského charakteru, R2 – rostlá venkovského charakteru, K1 – kompaktní bloková, K2 – kompaktní**

Odůvodnění: V bodě „**3.3.4 Kód podílu zeleně**“ se stanovuje:

*(1) Na vymezených plochách je stanoven minimální procentuální podíl zeleně na rostlém terénu.*

*(2) Nižší podíl zeleně je nepřipustný, popřípadě podmíněně přípustný za podmínky, že velikost posuzované plochy celého stavebního záměru je menší než 0,25 ha, případně že neklesne pod současný podíl zeleně v rámci celé plochy s vymezeným kódem.“*

To by mohlo také znamenat, že pro stavební záměr do rozlohy 0,25 ha, tedy např. o rozloze 50 x 50 m, je nižší podíl zeleně buď nepřipustný, nebo podmíněně přípustný (tedy přípustný po předložení zákresu a po kladném rozhodnutí stavebního úřadu), resp. případně že neklesne pod současný podíl zeleně v rámci celé plochy s vymezeným kódem. V hlavním výkrese konceptu ÚP však podíly s vymezeným kódem nenajdeme.

V řadě případů jsou tak zahrady a plochy zeleně buď zcela nechráněny (četné vnitrobloky, ale i velké parkové plochy, jako je Kateřinská zahrada apod.), nebo zaznamenány jen jako zelený či modrý kroužek (zeleň vyžadující zvláštní ochranu – ostatní, nebo zeleň vyžadující zvláštní ochranu památkového významu), jež se ale v podstatě vztahují na stávající stromy.

Ani v citlivém území městského centra předkládaný návrh nestanovuje povinnost zpracování regulačních plánů a harmonogram jejich vypracování.

Příklad: Historické zahrady jako jsou Vrtbovská, Schönbornská a další nejsou ochráněny v celém svém rozsahu. Některé výklady by umožňovaly i v takovýchto případech, že po zániku stávajících stromů by plocha mohla být využívána jako území smíšené, veřejného vybavení nebo obytné. Celá Kateřinská zahrada mezi ulicemi Kateřinská, Viničná, Apolinářská a Ke Karlovu je vyznačena jako plocha VV – plocha veřejného vybavení s jediným vyznačeným regulativem – značkou zeleň vyžadující zvláštní ochranu památkového významu. Tu je ale možné vztahovat jenom na stávající stromovou zeleň, protože bod **3.2.6 Zeleň vyžadující zvláštní ochranu** se upřesňuje: (1) Zeleň vyžadující zvláštní ochranu na plochách s rozdílným způsobem využití v sobě zahrnuje dřeviny vysokého funkčního, estetického a kompozičního významu. (2) Pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté značkou zeleně vyžadující zvláštní ochranu platí, že stromy s nadprůměrnou sadovnickou hodnotou v těchto plochách zůstanou zachovány a chráněny. (3) Zeleň vyžadující zvláštní ochranu je označena symbolem ve výkresech:

Podobně není ochráněna plocha zeleně u kostela sv. Štěpána, rotundy sv. Longina a mnohé další. Zcela nechráněná je zeleň ve vnitroblocích, které v základním výkresu nemají žádné označení koeficientů zeleně.

- **Požadujeme upřesnit některé definice.**

Odůvodnění: Některé definice ve vymezení pojmů chybějí a jejich upřesnění nemá oporu ve stavebním zákoně. Například není stanoveno, co znamená kategorie „Nepřipustné, popřípadě podmíněně přípustné využití.“ Koncept ÚP sice stanovuje, že „*Připustnost umístění takového využití musí být vždy prokázána v územním řízení, pokud územní plán nestanoví, že připustnost je nutné ověřit podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územně plánovacím podkladem; v případě, že připustnost nebude prokázána, je stanovené využití nepřipustné.*“ Je ale potřeba popsat mechanismus, jakým způsobem se stanovují podmínky pro územní řízení, které rozhodne o přípustném využití území tak, aby se z nepřipustného využití stalo „podmíněně přípustné využití území“. Pokud zůstane současný stav, bez objektivně stanovených hledisek se tak umožňuje ad hoc rozhodování stavebního úřadu o téměř jakémkoli využití území, což v součtu může relativizovat celý územní plán. V bodě 3.3.10 Režim zvláštního posouzení přípustnosti je v podstatě jako jediná konkrétní podmínka uvedeno „posouzení na základě prověření pohledových vztahů zpracovaných s využitím digitálního modelu zástavby a zeleně hl m. Prahy. Není ale stanoveno, za jakých podmínek by návrh změny funkčního využití, případně stavby, byl nepřipustný.“

*Příklad: Park Kampa je veden jako „ZP“ tedy plocha parková. Jako hlavní využití je zde stanoveno „parky, stávající historické zahrady a hřbitovy včetně souvisejících staveb a zařízení“, ale jako „přípustné využití“ i funkce i „zařízení (...)stravovací“, i „liniové stavby technické infrastruktury vedené ve zpevněných komunikacích; cyklostezky, podzemní garáže se zelení na konstrukci. To vše za podmínky, že nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy.“ Takže nebude-li narušeno využívání parku Kampa jako parkové plochy, je možné zde umístit podzemní garáže, komunikaci i jakoukoli stavbu pohostinství a to vše by bylo jen na zvážení příslušného stavebního úřadu.*

- **Požadujeme umístování dopravních staveb přizpůsobit dalším kritériím – například hygienickým limitům, požadavkům ochrany přírody, historického dědictví a dalším potřebám města a jeho obyvatel.**

Odůvodnění: Koncept územního plánu připouští dopravní stavby jako nejvyšší prioritu, přijatelnou pro jakékoli funkční využití plochy. Umístování dopravních staveb by mělo respektovat limity využití území (limity znečištění ovzduší, limity hlukového zatížení, památkové ochrany a ochrany přírody) i další funkce potřebné pro život města.

- **Požadujeme připravit regulační plány pro celé území Pražské památkové rezervace jako podmínku pro rozhodování v území. Navrhujeme přeřadit všechny vymezené plochy a koridory k prověření územní studií přeřadit z kapitoly 4.5 do kapitoly 4.6 mezi plochy a koridory s podmínkou regulačního plánu.**

Odůvodnění: Pro území památkových rezervací jsou stanoveny požadavky na posouzení změn prostorového uspořádání individuálně podle tzv. režimu zvláštního posouzení přípustnosti popsáno v bodě 3.3.7. Ten ale neurčuje žádná objektivní kritéria pro podmíněně přípustné změny v území, podle nichž bude záměr posuzován, a přípustnost podmiňuje v první řadě pouhým předložením zákresů do pohledových podmínek. Ani návazná Kritéria pro zvláštní posouzení přípustnosti staveb nejsou závazná ani objektivně měřitelná. Není ani stanoveno, kdo bude naplnění těchto kritérií posuzovat (patrně stavební úřad). Rovněž způsob posuzování je značně neurčitý – „Pro posouzení staveb v památkové rezervaci se kritéria využijí přiměřeně, případně doplní podle předmětu posouzení.“

Zároveň upozorňujeme na věcnou chybu – bod Kritéria pro zvláštní posouzení odkazuje na body a) až e), pro územní řízení f) – i), přitom ve výčtu jsou použity číslice.

- **Požadujeme, aby návrh nového územního plánu pro Pražskou památkovou rezervaci obsahoval minimální závazná procenta bydlení**

Odůvodnění: Je nezbytné mít stanoveny závazné patrně procentuálně určené koeficienty bydlení. V závazné části ÚP se v kapitole 2.2.4 Bydlení stanovuje v bodě (4) „Pro historické jádro města platí regulativy stanovené v kapitole 3.2.7 Ochrana bydlení v historickém jádru Prahy.“

V kapitole 3.2.7 se pak dočteme:

- 1) *Nové stavby vzniklé na plochách po demolicích bytových domů a objektů s podílem bytových ploch budou mít rozsah bytových ploch shodný nebo vyšší než před demolicí.*
- 2) *U stavebních úprav, nástaveb a přístaveb bytových domů a objektů s podílem bytových ploch bude zachován minimálně stávající rozsah bytových ploch.*
- 3) *Nepřípustné, popřípadě podmíněně přípustné jsou odchylky od požadavků stanovených v bodech 1) a 2) za podmínky prověření územní studií nebo regulačním plánem*

Což při volné interpretaci znamená, že pokud se funkci bydlení podařilo před demolicí zrušit, není třeba ji nahrazovat, nebo že stačí předložit jakoukoli územní studii a tím se snížení či zrušení funkce bydlení zdůvodní.

- **Požadujeme, aby přeměna plochy zeleně (v ÚP, v katastru i v reálné situaci) na jiné funkční využití byla podmíněna kompenzací v jiné ploše shodného rozsahu ve stejném katastrálním území )**

**Odůvodnění:** Závazná část ÚP v bodě 3.3.4. Kód podílu zeleně stanovuje, že (1) Na vymezených plochách je stanoven minimální procentuální podíl zeleně na rostlém terénu.

(2) Nižší podíl zeleně je nepřipustný, popřípadě podmíněně přípustný za podmínky, že velikost posuzované plochy celého stavebního záměru je menší než 0,25 ha, případně že neklesne pod současný podíl zeleně v rámci celé plochy s vymezeným kódem.

Z toho patrně vyplývá, že stavební záměry menší než 0,25 ha podmíněně připouštějí nižší procentuální podíl zeleně na rostlém terénu. Ve výsledku to ale i v PPR může znamenat likvidaci vnitroblokové a jiné „podměrečné“ zeleně.

***Příklad:** V celém katastru Starého Města a Josefova tak v územním plánu mají oporu pouze 4 plochy zeleně: parčík na Smetanově nábřeží (Krannerova kašna ano, ale již ne plocha zeleně v místech, kde do Smetanova nábřeží ústí ulice Karoliny Světlé), parčíky na obě strany od Mánesova mostu (které se objevují jako ZN, tedy zeleň nelesní), plocha Židovského hřbitova (ZP), plocha zeleně s hřištěm mezi Dvořákovým nábřežím, Kozí ulicí a nemocnicí Na Františku. Park mezi ulicí Lannovou a nábřežím Ludvíka Svobody už je Nové Město. Ostatní plochy se ocitají v režimu (značně neurčitého) zvláštního posuzování přípustnosti.*

(Doplňující poznámka: Zeleň nelesní umožňuje jako „nepřipustné, popřípadě podmíněně přípustné využití území“ např. i stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury či podzemní garáže se zelení na konstrukci.)

- **Nesouhlas s mimoúrovňovým řešením dopravy v centru města, včetně zahloubení severojižní magistrály za Muzeem**

**Odůvodnění:** Zahloubení Severojižní magistrály není systémovým krokem, který by vedl ke snížení nepřijatelného zatížení centra města dopravou, ale spíše jen kosmetickou úpravou předpolí Národního muzea a horní části Václavského náměstí. Snížení intenzit dopravy na SJM a na jiných kapacitních komunikacích ovlivňujících provoz v Pražské památkové rezervaci je třeba dosáhnout celoměstskými opatřeními, které omezí jak tranzit, tak především vnitroměstskou průjezdnou dopravu a umožní přeměnu SJM na úrovně řešený městský bulvár.

#### **Jednotlivé lokality v Pražské památkové rezervaci, resp. v historickém centru Prahy**

- **Nesouhlas s bodem 4.2 – T1: Pro transformaci /přestavbu území Masarykova nádraží (plocha 18,49 ha) nejsou stanoveny závazné regulativy nad rámec plánem obecně stanovených regulativů.**

**Odůvodnění:** Vzhledem k tomu, že území se nachází v PPR, je nezbytné stanovit i důležité rámcové podmínky řešení území – např. potřebné plochy zeleně a jejich umístění, podporující napojení pěších tras od Pražské brány, resp. Náměstí Republiky na Karlín a Vítkov, ale i humanizaci ulice Husitské v úseku Hyberská – Trocnovská.

- **Nesouhlas s přeměnou z VV na SM u budov státní správy, samosprávy a Pražského hradu**

**Odůvodnění:** Funkční vymezení řady areálů budov státní správy a samosprávy i např. části areálu Pražského hradu je v návrhu ÚP stanoveno jako obytné smíšené. Toto využití umožňuje přestavbu těchto budov na hotely, obchodní zařízení a administrativní komplexy i nerušící výrobu, služby a provozy. Stávajícímu způsobu využití by spíše odpovídala funkce veřejné vybavení, která by zároveň znamenala jistou ochranu současných společenských funkcí před komercializací nevhodnou zejména v centrální části Prahy.

- **Nesouhlas s přeměnou u Občanské plovárny z SP na SM. Požadujeme zachovat funkční využití pro sport SP, nebo rekreaci RP, případně pro zeleň parkovou ZP.**

**Odůvodnění:** Změna funkčního využití ploch z funkce rekreační určené sportu na obytnou smíšenou je nepřijatelná v nedostatečně vybaveném centru Prahy. Zástavba prostoru Občanské plovárny

obytnými budovami by znamenala další úbytek ploch pro zeleň, rekreaci a sportovní využití a patrně je i v rozporu se zájmy památkové ochrany historického centra.

- **Nesouhlas s přeměnou u zahrady u Lorety ze zeleně na využití smíšené obytné SM. Požadavek zachovat značku PZ, případně ZP.**

Odůvodnění: Změna funkčního využití z funkce historické zahrady u areálu Lorety na obytnou smíšenou výstavbu je nežádoucím zásahem z hlediska památkové ochrany okolí tohoto významného areálu. Požadujeme ponechat funkční využití typu zeleně (patrně plochy parkové) a zdůraznění ochrany historické zahrady.

- **Nesouhlasíme s přeměnou u areálu Sokola mezi ulicemi Karmelitská, Hellichova a Všehrdova na využití smíšené obytné SM. Návrh na funkční využití SP nebo RP.**

Odůvodnění: Změna funkčního využití pozemků Sokola by neměla umožňovat zastavění ploch ani obytnou, ani smíšenou výstavbou, ale ponechat stávající využití pro sport a rekreaci. Prostory v historickém centru Prahy určené pro sportovní využití jsou nedostatečné a pro uchování obytné funkce je třeba toto využívání chránit. Současné využívání plochy venkovních hřišť jako parkoviště je v kontextu historické zástavby nepřijatelné.

- **Nesouhlasíme s přeměnou plochy veřejného prostranství u hotelu Intercontinental na SM**

Odůvodnění: Úbytek veřejných prostranství a ploch zeleně není možné připustit v centrální části Prahy bez odpovídající kompenzace.

- **Nesouhlasíme s tou variantou ÚP, která navrhuje přeměnu parkové plochy vymezené ulicemi Lannova, Nové Mlýny a Štefáníkův most na SM**

Odůvodnění: Úbytek veřejných prostranství a ploch zeleně není možné připustit v centrální části Prahy bez odpovídající kompenzace. I zpracovatel vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj doporučuje přijmout to variantní řešení, jež navrhuje tuto plochu jako ZN - nelesní, navazující na park na nábřeží Ludvíka Svobody, který je součástí celoměstského systému zeleně.

- **Požadujeme ve Vojtěšské a Anenské čtvrti a v dalších částech Starého a Nového Města i Malé Strany a Hradčan, respektive i Prahy 2 zachovat funkce bydlení**

Odůvodnění: Nový koncept ÚP v mnoha oblastech historického centra snižuje podíl bydlení – původní plochy určené především pro bydlení mění na smíšené využití. Vylidňování centra města je považováno za negativní trend, jenž výrazně ovlivňuje sociální vztahy, památkové a další hodnoty historického jádra. Jedním z nástrojů na podporu udržení funkce bydlení je i územní plán, konkrétně je možné využít regulativy zachovávající současný podíl bydlení.

- **Nesouhlasíme se změnou funkčního využití zahrady areálu Nemocnice Pod Petřínem na SP – tedy plochy pro sport (k.ú. Malá Strana, parc. č. 984/1, 984/2**

Odůvodnění: V návrzích MČ Praha 1 se objevil návrh, že by uvedené parcely nad Nemocnicí Pod Petřínem měly být převedeny do funkčního využití pro sport. V konceptu územního plánu se tento požadavek neprojevuje, ale protože jsou obě plochy v současné době plochami zeleně, požadujeme zachování jejich funkce a vyznačení jako ZN zeleň nelesní nebo jako zemědělské a pěstební – PZ. Tato funkční využití umožňují i umístění drobné parkové infrastruktury, kterou by případné využívání veřejností potřebovalo.

- **Nesouhlasíme se změnou funkčního využití ploch tzv. Strahovských hradeb z parků a parkově upravených ploch na plochy veřejného vybavení.**

Odůvodnění:

V základním návrhu je celé území stávající plochy navrženo jako park. Jde o souvislou zelenou plochu s návazností na parkový komplex Petřína, který je součástí Památkové rezervace v hlavním městě Praze a je také součástí celoměstského systému zeleně. Ve variantním řešení ÚP je navrhována

