

PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU PRAHY – METROPOLITNÍHO PLÁNU (MPP)

K Návrhu nového územního plánu Prahy (Metropolitního plánu), dále jen „MPP“, ke společnému jednání podáváme následující připomínky:

1. MPP musí přehodnotit definice struktur lokalit takovým způsobem, aby **jednotlivé lokality umožnily jednoznačně a úplně uchopit alespoň fyzický charakter území v jejich hranicích.**

Odůvodnění:

Charakter je podle §2 písm. h) PSP definován jako „*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 a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.*“.

MPP rozlišuje v čl. 40-50 10 typů struktur v zastavitelném území, z nichž 9 se věnuje území zastavěnému budovami. Z těchto jedna je univerzální struktura heterogenní (čl. 44), aplikovatelná například pro území Prahy jako celku (kombinace ostatních struktur). Podle textace jednotlivých článků byl pro rozlišení jednotlivých struktur využit pouze zlomek z definičních vlastností charakteru podle výše citovaného §2 písm. h) PSP, jmenovitě uspořádání veřejných prostranství (a i to pouze s výhradami: uspořádání veřejných prostranství na Žižkově, Letné, v Karlíně a Dejvicích, všech vymezených jako bloková struktura (čl. 42), je zcela odlišné. Jediné, co mají tyto čtvrtě společné, je zástavba uspořádaná do bloku a že vznikly od poloviny 19. do poloviny 20. století.

Vzhledem k tomu, že MPP přistoupil k rozhranění lokalit zastavěného města pouze na základě 9 výše zmíněných „struktur“, tak mu takto vymezené lokality nutně neumožňují popsat „cílový charakter lokalit“ v intencích významu termínu „charakter“ jak je definován v §2 písm. h) PSP a naplnit tak požadavek bodu 4 kap II.A.1 Zadání*.

Způsob vymezení lokalit je proto v rozporu se Zadáním (resp. nenaplnuje Zadání) a obsahuje zjevné chyby: označit **Karlem IV. založenou strukturu** Nového Města jako „**rostlou**“ strukturu je přinejmenším. Současně, vzhledem k tomu, že vědomě přehlíží architektonickou a urbanistickou rozmanitost zastavěného území Prahy a snaží se ji redukovat do 9 skupin zjevně nedostatečně popsaných regulativů prostorového uspořádání pro rozhodování v území**, nemůže být považován ani za plán, který chrání a rozvíjí unikátní fyzickou strukturu městského prostředí Prahy (a tedy ho nelze považovat za „Strukturální plán“ tak, jak tak o něm hovoří autoři).

* Jako příklad ke skutečnému charakteru zastavěného prostředí značně necitlivého vymezení lokalit může posloužit lokalita 053/Hradčanská, vymezená ze severu tělesem železnice, z jihu hranicí Chotkových sadů a Královské zahrady, ze západu ulicí U Brusnice a z východu výjezdem z Bubenečského tunelu a výběžky skutečně zastavěného území do Letenských sadů. Zpracovatel lokalitu definuje jako „hybridní“ s následujícím cílovým charakterem:

uspořádání v stabilizované části, dokomponování metropolitní třídy Milady Horákové, ve vymezených transformačních plochách doplnění zástavby a vytvoření integrovaného přestupního uzlu.“

Lokalita je vymezena nad tak rozdílnými strukturami, jako je soustava bloků mezi třídou Milady Horákové a Na Valech, unikátní soubor městských vil na bastionech barokního opevnění u Písecké brány a fragmenty výběžku vilové čtvrti Bubenče severovýchodně od křižovatky ul. Badeniho a Na Špejcharu, areál Ministerstva obrany a zámecký areál Ministerstva kultury. Tuto kakofonii struktur pak Zpracovatel navrhuje doplnit ještě fragmentem „hybridní“ struktury okolo dejvického nádraží, aniž řešení tohoto citlivého území *navrhl* anebo *podmínil* zpracováním podrobnější dokumentace, která by dosáhla „*dokomponování metropolitní třídy Milady Horákové*“.

** Viz zásady prostorového uspořádání blokové struktury čl. 42 odst. 2: „*a) uliční čára je zpravidla určena fasádami domů, b) stavební čára je totožná s uliční čarou, výjimečně ustupuje od uliční čáry a vytváří předzahrádky, stavební čára je zpravidla uzavřená, c) zástavba bloků zpravidla vytváří typické vnitrobloky, d) výškové uspořádání je ustálené a je umožněné pouze jeho doplňování*“, která si je k nerozeznání podobna se strukturou rostlou, či zásady prostorového uspořádání areálů produkce (např. Letiště Ruzyně) čl. 48 odst. 2 „*a) uliční čára je určena zpravidla oplocením, b) výškové uspořádání je různorodé*“. Obdobně, nebo ještě hůř, jsou pak „definována“ pravidla „prostorového uspořádání“ pro ostatní typy struktur, například modernistické (čl. 47) či nevymahatelné (uvedené slovem „zpravidla“) rozdíly mezi strukturami zahradního města (čl. 46) a vesnické (čl. 45).

2. MPP musí přehodnotit vymezení hranic lokalit takovým způsobem, aby **jednotlivé lokality umožnily jednoznačně a úplně uchopit charakter území v jejich hranicích při územním rozhodování a zároveň umožnily do MPP propsat zvolenou koncepci rozvoje města.**

Odůvodnění:

Charakter je podle §2 písm. h) PSP definován jako „*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 a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb*“. Zadání v bodu 4 kap II.A.1

Lze důvodně předpokládat, že Zadavatel (ZHMP) předpokládal, že takto vymezené lokality umožní podchytit dynamiku a různé role jednotlivých částí v organismu města včetně jejich fyzického charakteru (viz připomínka k fyzickým strukturám). MPP ovšem **zcela rezignuje** i na zohlednění **využití**, jeho **intenzit** a **polohu v území** (hl. m. Prahy) o ostatních aspektech charakteru lokalit ani nemluvě. Styky lokalit a jejich vzájemné vazby MPP neřeší vůbec. Vymezené „lokality“ tak snad mohou sloužit jako území pro vyhodnocování stavebního rozvoje.

MPP vymezené a popsané „lokality“ však **nemohou sloužit jako nástroj pro vytvoření podmínek pro realizaci definované koncepce rozvoje města*** Prahy, což je základní úkol územního (a tedy i Metropolitního) plánu. Vymezení některých liniových staveb pomocí koridorů, některých pomocí jiných linií a některých naopak „vlastními“ nespojitými liniovými lokalitami, je zmatečné. MPP proto nelze považovat za Strukturální plán tak, jak je tento termín používán v mezinárodním kontextu.

Strukturální plán (Structure plan) totiž má **definovat zejména strukturu města či regionu** a nikoli pokoušet se předepsat strukturu zástavby. V pražském kontextu by tak odpovídal nejspíše územnímu průmětu Strategického plánu hl. m Prahy (koncepce rozvoje města), který se následně propíše do dalších dílčích koncepcí, a nakonec do závazných regulativů územního plánu.

To, že MPP vymezené lokality jsou vnitřně velmi heterogenní, a tak do nich nelze koncepci rozvoje města propsat, je ostatně pravděpodobně důvod, proč MPP **konkrétní koncepci rozvoje města Prahy neformuluje**.

* Jako konkrétní příklad lze uvést lokalitu 020/ Vinohrady, vymezenou na 230 ha města Prahy na území čtyř městských částí. Z regulativů MPP tak vyplývá, že z hlediska uspořádání se má/ může jednat o území z hlediska uspořádání využití zcela homogenní, což je přinejmenším překvapivé, protože Náměstí Míru, I.P.Pavlova, Jiřího z Poděbrad a Olšanské náměstí mají z hlediska využití bezesporu rozdílný charakter jednak mezi sebou, jednak ve srovnání se Škroupovým a Žižkovým náměstími, stejně jako ul. Vinohradská, Korunní, Bělehradská jsou nejsou po celých svých délkách homogenní. Pro jednotlivý záměr v bloku na křižovatce Londýnské a Záhřebské ulice není možné uplatňovat shodná pravidla jako pro záměr v bloku na křižovatce Bělehradské a Koubkovy, což MPP pohříchu činí.

3. Metropolitní plán musí stanovit konkrétní a jednoznačnou koncepci uspořádání krajiny. **Ta pak musí být do regulativů MPP propsána takovým způsobem, aby bylo zjevné a předvídatelné, jaké a jak umístěné změny v krajině jsou žádoucí pro rozvoj jejích hodnot.**

Odůvodnění:

MPP formulovanou koncepci uspořádání krajiny prakticky neobsahuje. Krajinou infrastrukturu redukuje na 4 články (čl. 113 – 116) věnované výhradně problematice ÚSES. Problematice krajiny se pak podrobněji věnuje v čl. 106 – 109, a čl. 111 a čl. 112, kde definuje „struktury“ krajiny (čl. 54-60), které nemají žádný zjevný dopad na faktické regulativy nezastavitelných lokalit a ploch v nich.*

Jednou z nejproblematictějších aplikací pravidel MPP vzhledem ke koncepci uspořádání krajiny je institut stupně ekologické stability (SES), který je na základě nejasných kritérií arbitrárně přisouzen různým (jediným povoleným?) způsobům využití krajiny (čl. 111, 112), z nichž umístění některých vyžaduje vynětí pozemků ze ZPF**. MPP tak umožňuje vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu, aniž by ovšem určil, které a z jakých důvodů. **Neumožňuje tak vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu, což je ze zákona jeho povinnost.**

Toto je ovšem v zásadním rozporu s ustanovením MPP, formulovaném v čl. 21 odst. 2: „Metropolitní plán respektuje, že na území Prahy existují velmi příznivé půdní a klimatické podmínky pro **zemědělství a že jeho přítomnost v území je typickým znakem dochovaného krajinného rázu.**“, protože umožňuje prakticky neřízenou změnu zemědělských ploch na jiný způsob využití.

Další problematicky zpracovanou **ústřední součástí koncepce uspořádání krajiny MPP** je tzv. „Krajinné rozhraní“ (čl. 109 odst. 1: „*Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.*“)

I v případě, že odhlédneme od toho, že „souvisle zastavitelné území města“ je na okrajích penetrováno alespoň podle vyjádření Zpracovatele „nezastavitelnými“ zastavitelnými nestavebními lokalitami (čl. 51-53), pak je vymezení lokalit „krajinného rozhraní“ přinejmenším překvapivé. Jejich součástí totiž jsou zpravidla území, v nichž jsou umístěny (stávající i navrhované) významné stavby dopravní infrastruktury, přičemž v některých místech je „krajinné rozhraní“ tvořeno pouze těmito stavbami. Jak má hl. m. Praha rozvíjet *vysoké rekreační a kompoziční krajinné hodnoty* například v koridoru ulice K Barrandovu mezi Pražskou Čtvrtí a Slivencem, na mimoúrovňové křižovatce SOKP a dálnice D5 u Západního města anebo na polích okolo silničního okruhu mezi Letňany a Prosekem a na mimoúrovňové křižovatce dálnice D8 tamtéž, je záhada, na kterou má odpověď pravděpodobně pouze Zpracovatel MPP.

* Viz např. zásady prostorového uspořádání „krajiny výrazných údolí“ : „*a) zejména lesní části území poskytují vhodné podmínky pro rekreaci, relaxaci a rekreační sport b) nezas*

panoramát, je specifickou hodnotou s potřebou důrazné ochrany a rozvoje.“

Ty jsou např. v lokalitě 961 Vltava-sever přeloženy do cílového charakteru lokality, který stanovuje, že „K tomu je žádoucí zachovat převážně **lesnatý charakter** území, zároveň však cílenými zásahy chránit biodiverzitu v nelesních částech, posílit rekreační infrastrukturu a zajistit odpovídající prostupnost zejména lesní krajinou.“

Na exponované horní části svahu nad Vltavou severně od lokality „Baba“ pak vymezuje plochu „jiná plocha přírodě blízká“ (čl. 112 odst. 5) definovanou jako „nelesní, zpravidla hospodářsky nevyužívaná plocha, mající převážně přírodě blízkou druhovou skladbu vegetace. Zařazena je v SES 3.“. Tu však podle čl. 108 lze podle odst. 1 změnit pouze na plochu „lesa na nelesních pozemcích“ (čl. 112 odst.4, SES 4), což je v přímém rozporu s požadavky zásad prostorového uspořádání struktury „krajiny výrazných údolí“ chránit horní části svahů jako míst dalekých rozhledů.

** např. „plochy parkových sportovišť“, SES 2 (čl. 111, odst. 4), „vodní plochy“, SES 3 (čl. 111, odst. 6), „jiná plocha s vegetací“, SES 2 (čl. 112 odst. 6) „jiná plocha přírodě blízká“, SES 3 (čl. 112, odst. 5).

4. MPP musí jednoznačně a transparentně vymezit všechny plochy ve městě, u nichž vylučuje, zásadním způsobem omezuje anebo nepředpokládá umístování staveb, jako **nezastavitelné plochy (tj. nevymezoval je jako zastavitelné plochy / součást zastavitelného území).**

Odůvodnění:

Vymezení zastavitelných/nezastavitelných ploch je z hlediska zajištění kvalitního prostředí k životu klíčovým úkolem MPP. Tento úkol proto ZHMP explicitně formulovalo v bodech a-c kap. II.A.1.2.1 Zadání. Územním plánem vymezené nezastavitelné plochy jsou chráněny ustanovením § 55 stavebního zákona, podle kterého lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Zařazením městských parků a nezastavěných částí zastavěného území hl. m. Prahy do zastavitelných ploch se zvyšuje riziko jejich budoucí změny na stavební blok.

Pokud budou parky nebo jejich části zařazeny do zastavitelných ploch, nebude již možné tuto pojistku v podobě § 55 stavebního zákona použít. Současně přijaté řešení významně zkomplikuje či dokonce vyvolá potřebu finančních kompenzací města případné budoucí standardní řešení zastavitelnosti v budoucím územním plánu, pokud by bylo uznáno za vhodné znovu vymezit nezastavitelné plochy v MPP navržených zastavitelných lokalitách s ohledem na náhrady za změnu v území dle § 102 stavebního zákona. Přitom k této nejistotě není žádný důvod, protože požadavek vymezit nezastavitelné plochy v zastavěném území jasně stanoví jak Zadání již v bodu 3 kap. II.A.1, tak Pražské stavební předpisy, a Zpracovatel jednoznačně deklaroval, že „nestavební bloky“ považuje za „nezastavitelné“ a proto není nejmenší důvod pro to, aby byly vymezeny jako zastavitelné.

Pro zajištění kvality prostředí k životu ve městě, kompozice Prahy a ekosystémových služeb (například usnadňující adaptace Prahy na klimatickou změnu) by MPP měl opatřit z důvodu ochrany těchto **systemově významných zelených ploch** řádně odůvodněnou doplňkovou ochranou nezávisle na vymezených prvcích ÚSES (obdobu stávajícího „celoměstského systému zeleně“).

5. MPP musí chránit **nezastavitelný charakter zahrádkářských osad** určených pro individuální zemědělskou produkci.

Odůvodnění:

Zahrádkářské osady jsou součástí kulturního a sociálního dědictví Prahy, které si pro svůj nesporně pozitivní vliv na životní prostředí v Praze a její biologickou diverzitu zasluhují adekvátní ochranu. Zkušenosti z některých existujících zahrádkářských osad na území Prahy a chatových a zahrádkářských osad ve Středočeském kraji ilustrují, že **bez jednoznačného stanovení jejich nezastavitelnosti prakticky nelze zabránit jejich plíživé spontánní transformaci na individuální bydlení, jemuž však není možné zajistit dopravní obsluhu a technickou infrastrukturu.** Kromě ztráty jednoznačné kulturní a sociální hodnoty taková transformace rovněž zakládá na velmi obtížně řešitelné problémy takto vzniklých „nových obytných čtvrtí“. MPP přitom nezastavitelné zahrádkářské osady v některých případech vymezuje (např. v Prokopském a Dalejském údolí). Tato připomínka je konkrétní ilustrací požadavků kap. II.A.1.2.1 Zadání.

6. MPP musí v **rozvojových a transformačních územích** navrhnout základní **kompozici veřejných prostranství, jejich využití a intenzity**, a na ně navázaných ploch **občanské vybavenosti**. Případně by měl podmínit jejich rozvoj tím, že výše uvedené bude vyřešeno a navrženo ve vhodné podrobnější dokumentaci (regulační plány, územní studie, dohody o parcelaci).

Odůvodnění:

Parametrická regulace negarantuje plochy pro občanskou vybavenost a negarantuje dosažení náležité kompozice veřejných prostranství. ZHMP v bodě 8 kap. II.A.1 Zadání ukládá „(...) dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby **s náležitou kompozicí veřejných prostranství, na která bude navázáno odpovídající zastoupení občanské vybavenosti.**“. Parametrické regulativy nejsou dostatečným podkladem pro rozhodování o jednotlivých záměrech tak, aby bylo dosaženo jejich vzájemné koordinace.

S „odpovídajícím zastoupením občanské vybavenosti“ pak úzce souvisí i potřeba nějaké formy určení způsobu využití a kapacit území, protože různé způsoby využití generují potřebu různých typů občanské vybavenosti, které mají rozdílné požadavky např. na nezbytnou velikost pozemku (zatímco zdravotnické zařízení lze umístit do

vícepodlažní budovy o relativně malém půdorysu, u zařízení (např.) školství toto možné není, protože u nich je třeba vymezit venkovní pobytové plochy).

Aniž by MPP navrhl kompozici veřejných prostranství, a tedy i velikosti „stavebních bloků“, není možné odvodit míru zastavění bloku. Aniž by bylo možné jednoznačně stanovit míru zastavění bloku, není možné odvodit kapacitu území. A aniž MPP odvodí způsob využití, není možné stanovit potřeby kapacit občanského vybavení.

7. Z regulativů MPP musí být možné jednoznačně odvodit maximální možné hrubé podlažní plochy budov a způsob jejich využití, které MPP garantuje.

Odůvodnění:

ZHMP již v bodě 2 kap II.A.1 Zadání jasně formulovalo požadavek, že MPP má **vytvářet vhodný rámec pro rozhodování**. Realizovatelné hrubé podlažní plochy jsou základním ukazatelem pro odvozování hodnoty pozemků (nejen) na území Prahy. Pokud lze různým způsobem práce s regulativy MPP dosáhnout velmi rozdílných „kapacit“, pak to vnáší vysokou míru nejistoty jak do rozhodování investorů o nákupu pozemků, tak i pro rozhodování v územních řízeních (na která MPP vytváří nárok).

Podkladové studie pro ÚPČP zpracované pro ÚZR MHMP prokázaly, že plošně stanovená parametrická regulace vede k nejistotám s kapacitou navazující dopravní infrastruktury i ploch samotných.

Informace o MPP předepsaných/ umožněných intenzitách a způsobu využití jsou podstatným podkladem pro kvalifikovanou a věcnou diskusi o vhodnosti řešení navržených v Návrhu MPP. **Navrženým** kapacitám a způsobu využití musí odpovídat související veřejná infrastruktura přímo v rozvojových či transformačních územích (školství, kultura, zdravotnictví, veřejná prostranství) i v širších souvislostech (např. zejména kapacita dopravní a technické infrastruktury atp.).

Zásadní problém MPP je v tomto ohledu aritmetika výpočtu koeficientu zastavění bloku v závislosti na jeho velikosti (čl.96) v součinnosti s ostatními parametry uspořádání transformačních a rozvojových ploch: bez územní studie či regulačního plánu, definujících velikosti bloků a uspořádání veřejných prostranství pro celou transformační či rozvojové plochy, prakticky není možné určit míru zastavění jednotlivých záměrů. Vzhledem k tomu, že rozvoj typicky probíhá po (maximálně) jednotlivých bocích; jako např. i na nákladové části Smíchovského nádraží i přes to, že prakticky celou transformační plochu ovládá jedna společnost (Smíchov Station Development).

8. Rozvoj velkých transformačních území nesmí být podmíněn velikostí záměru a rovněž nesmí umožňovat při rozvoji území v souladu s regulativy MPP přenášet závazky na ostatní vlastníky.

Odůvodnění:

ZHMP již v bodě 2 kap. II.A.1 Zadání jasně formulovalo požadavek, že MPP má **vytvářet vhodný rámec pro rozhodování**. Tento požadavek vyžaduje časovou stálost a předvídatelnost požadavků na jednotlivé záměry. S tímto jsou ovšem v rozporu ustanovení odst. 4 čl. 77, který říká, že „*parametrické regulativy se neuplatní pro záměry ve vazbě na definovaná uliční prostranství*“, z čehož není zřejmé, zda se povinnost z parametrické regulace přesune na ostatní pozemky, anebo se o tyto kapacity snižuje požadavek parametrické regulace pro celou plochu. Vzniká tím nejasnost nejen v hodnotách pozemků, ale i v celkové potřebě infrastruktury.

Stejně nejasný je i důsledek odst. 5 čl. 77 (záměr, který nedosahuje 30.000 m² = 3ha, musí převzít o 10% víc závazků z parametrické regulace), aniž by bylo jasné, zda se o oněch 10% na záměr snižuje požadavek ostatním parcelám a proč.

Tato ustanovení významně zvyšují riziko zablokování výstavby a zavdávají důvody pro právní spory. Umístění důležitých funkcí se současně přenáší do neveřejných jednání na stavebním úřadě.

9. MPP musí v souladu s požadavky Zadání vymezit **plochy pro stávající a navrhovanou občanskou vybavenost**. Navržené plochy pro ta zařízení, u kterých je k tomu ze zákona zmocněn, pak vymezit jako plochy **veřejně prospěšných staveb**.

Odůvodnění:

ZHMP již v bodě 10 kap. II.A.1 Zadání jasně formulovalo požadavek, že MPP má **stanovit koncepci veřejné infrastruktury**. Tento požadavek dále rozpracovává v bodě d) kap. II.A.1.3.2, kde MPP ukládá navrhnout řešení problému se získáváním pozemků pro část občanské vybavenosti. Způsob vymezení zařízení občanské vybavenosti bodem (až na výjimky) stávající vybavenost dostatečně nechrání a ztěžuje získávání pozemků pro vybavenost novou.

Kap. II.A.3.3 přitom MPP ukládá: „*vybavenost jako **síť služeb** bude navržena v rozsahu odpovídajícím navrhovanému rozvoji Prahy a vytvářejícím územní podmínky pro postupné zkvalitňování, doplňování a rozšiřování občanské vybavenosti nadmístního (celorepublikového, regionálního, celoměstského) i lokálního významu, a to zejména v oblasti školství, sociálních a zdravotních služeb, vědy a výzkumu, kultury, rekreace (sport, různé formy pobytové i nepobytové rekreace a dalších volnočasových aktivit). Vzhledem k tomu, že kvalita a dostupnost občanské vybavenosti nedílně souvisí s kvalitou života, bude jejím umístění v území věnována odpovídající pozornost*“.

Pro veřejně prospěšné stavby vymezené podle §2 SZ v územně plánovací dokumentaci (tedy v tomto případě MPP) může město uplatnit **předkupní právo**. Pro některé (např. dopravní a technickou infrastrukturu) může podle §170 SZ sáhnout dokonce i k vyvlastnění. Toto řešení je jednoznačnou odpovědí (v kompetenci územního plánu) na požadavek návrhu řešit problémy se získáváním pozemků pro občanskou vybavenost.

- 10. MPP by ve stabilizovaných územích neměl vyvolávat neoprávněná očekávání, že je v nich možné zásadním způsobem měnit kapacitu, využití a strukturu, pokud je transparentně nevymezuje jako transformační.**

Odůvodnění:

ZHMP již v bodě 2 kap II.A.1 Zadání jasně formulovalo požadavek, že MPP má vytvářet vhodný rámec pro rozhodování a v kap. II.A.1.1 stanovuje podmínky pro vymezení lokalit a popisu jejich cílového charakteru, který má stanovit jejich cílové struktury a uspořádání.

MPP však na mnoha místech Prahy nad stabilizovanými lokalitami nastavuje (stabilizovanou) výškovou regulaci, která vyvolává dojem, že v nich lze zásadním způsobem zvýšit úroveň zástavby. V některých případech pak jsou stabilizované lokality vymezené takovým způsobem, že „předpokládají“ změnu zásadní struktury některých svých částí (např. osada Budáňka v Praze 5, jejíž jedna část je vymezená jako „bloková struktura“, druhá část jako „zahradní město“ z nichž ani jedna struktura není osadě Budáňka vlastní). Kromě MPP ve stabilizovaných územích platí i jiné právní předpisy, např. §20 odst. 1 PSP: „Při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k VP, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce“.

- 11. MPP musí na základě rozmístění kapacit a využití jednoznačně formulovat nároky na rozvoj dopravních staveb a jednoznačně vymežit plochy nezbytné pro jejich realizaci jako plochy pro veřejně prospěšné stavby.**

Odůvodnění:

ZHMP v písm. a) a b) kap. II.A.3.1.1.1 (odd. 2) požaduje po MPP navrhnout podmínky pro koncepční úpravy v systému dopravní obsluhy. MPP však některé prvky dopravního systému navrhuje samostatnými lokalitami, některé pomocí koridorů, některé bodovými značkami; a to aniž by bylo zřejmé, nakolik Zpracovatel zohledňoval stávající prostorová omezení jejich realizace.

Zejména u zařízení vymezených v MPP bodovou značkou proto není zjevné, které pozemky jsou požadavkem na vybudování těchto veřejně prospěšných staveb dotčeny. Pokud je na těchto parcelách zároveň umožněn jiný způsob využití (např. obytné) může být možnost realizace těchto staveb prakticky znemožněna realizací jiných staveb.

V tomto kontextu jsou ilustrativní příklady např. pražských přístavů (Přístav Smíchov, který navíc není vymezený v hlavním výkresu, Libeň apodob.) a typicky i parkovišť P+R.

12. MPP měl navrhnout koncepci veřejných prostranství s ohledem na nezbytnost koordinace využití uličního prostoru pro funkce setkávání a silniční dopravy a v případě, že (zejména ve stabilizovaných strukturách) uliční prostor neumožňuje rovnocenný komfort pro silniční a nemotorovou dopravu (zejm. pěší), jednoznačně upřednostnil jednu z nich.

Odůvodnění:

ZHMP se v Zadání věnuje systému veřejných prostranství v celé řadě kapitol. Specificky zejména v kap II.A.3.1.1 (Silniční doprava), kde MPP předepisuje v bodech a) a c) (druhá část) vzájemně koordinovat požadavky na silniční dopravu a kvalitu veřejných prostranství. V kap II.A.3.4 Zadání požaduje vymezení plochy a koridory veřejných prostranství, pro která má stanovit podmínky jejich využití.

MPP však jako veřejná prostranství vymezuje všechny stávající ulice v Praze. Nelze důvodně předpokládat, že ve všech ulicích v Praze bude upřednostněna jejich pobytová kvalita nad prostorovými požadavky pro plynulou silniční dopravu. Zejména v prostředí kompaktního města je tedy třeba upřednostnit jednu z nich.

Z tohoto hlediska je zvláště překvapivé vymezení ulic Sokolské, Legerovy a Wilsonovy včetně Nuselského a Hlávka mostu jako metropolitních tříd (všechny jsou významnými dopravními tepnami v celém svém profilu), stejně jako Strakonické třídy a Nábřeží kapitána Jaroše jako „čtvrťových“ ulic. Zpracovatel zjevně vymezoval hierarchii veřejných prostranství na základě jejich dopravního významu bez ohledu na jejich funkci veřejných prostranství.

Poněkud překvapivé rovněž je, že MPP vymezuje všechna hlavní pražská náměstí (Václavské, Staroměstské, Náměstí Republiky) jako čtvrtková.

13. MPP musí přehodnotit způsob nastavení výškové regulace, a to zejména čtvercovou sítí, nastavení hladin, a tzv. „hladinu věží“. Musí vymezit lokality, mimo jiné i pro potřeby výškové regulace, podle jejich skutečného (cílového) charakteru a v souladu s bodem 4 kap. II.A.1 vycházet z reálných hranic v území,

Odůvodnění:

Kompozici města se Zadání věnuje zejména v bodu 2 kap. II.A.1 a kap. II.A.2.1., kde požaduje stanovit „výškové hladiny všech lokalit“. Způsob stanovení výškové regulace je v rozporu s §27 PSP, stanovující výškové hladiny v metrech nad nejnižší úroveň stávajícího terénu po hlavní římsu).

Způsob pojetí regulativu tzv. „Hladiny věží“ umožňuje v obrazu města vytvářet nové horizontály a zásadním způsobem tak narušit kompozici hl. m. Prahy (mimo jiné v rozporu s požadavky ZÚR hl. m. Prahy v platném znění).

Nepředvídatelné navýšení kapacity území tzv. hladinou věží pak prakticky vylučuje možnost vyrovnat kapacity veřejné infrastruktury s MPP „umožněnými“ kapacitami. MPP zároveň umožňuje pouze zástavbu s rigidním počtem podlaží (čl. 98/3),

omezený shora a zespodu, který za žádných okolností neumožňuje umístění důležitých budov s nestandardním počtem podlaží.

Výšková regulace ve tvrdém rastru 100x100 m neumožňuje přizpůsobit regulativy skutečným podmínkám v území, a proto v nastavení podmínek pro rozvoj vytváří zmatek tím spíš, že jednoznačně unikátní části města vymezuje jako součásti několika lokalit se zcela odlišnými stávajícími a zjevně i cílovými charaktery (viz např. osadu Budáňka v „blokové struktuře“ a ve „struktuře zahradního města“ aj.).

Zvolený přístup k nastavení výškové regulace je proto škodlivý pro rozvoj hl. m. Prahy a dotváření jeho obrazu stavbami výjimečné architektury. Vymezení lokalit a jim přiřazené výškové regulace má velký vliv na regulaci staveb na pozemcích. MPP zcela postrádá pravidla pro rozhodování v území na hranicích lokalit s rozdílnými strukturami (a cílovými charaktery), což může mít vzhledem k jejich mnohdy chybnému vymezení negativní následky na výslednou skutečnou podobu města. To je o to významnější problém proto, že místa vyžadující nejcitlivější urbanistický přístup jsou právě ta, která se nachází na rozhraní území/ lokalit s odlišnými charaktery. Přijaté řešení navíc není řádně odůvodněno; zvolený rastr, jeho orientace a i rozměry, stejně jako stanovení výškových hladin nebo užívaného absolutního limitu 100m (v rozporu s doporučením UNESCO stanovit limit 60-70m) musí být řádně odůvodněné a přezkoumatelné.

14. Odůvodnění MPP musí v souladu s §53 odst. 5 písm. e) SZ obsahovat věcné a úplné zdůvodnění přijatého řešení území hl. m. Prahy.

Odůvodnění:

Odůvodnění MPP je základní podmínkou jeho přezkoumatelnosti.

Metropolitní plán zásadním způsobem ovlivňuje možnosti realizace vlastnických práv k pozemkům. Tím spíše z důvodu nepředvídatelných regulativů: MPP neovlivňuje ty aspekty záměrů, k jejichž ovlivňování je zákonná pozice územního plánu přizpůsobena (využití a jeho intenzity), ale ty, v nichž se bude vždy bude pohybovat na hraně zákonnosti (regulace fyzické podoby).

Veřejnost proto musí znát důvody, které Zpracovatele vedly k rozhodnutím, která učinil, aby s těmito důvody mohla ve veřejném jednání (případně) polemizovat. Odůvodnění MPP je v Návrhu pojato jako *obhajoba MPP ve vztahu k úkolům ze zákona, politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje*, což ovšem není jeho účel.

15. Zásadní terminologie (tj. termíny nezbytné pro předvídatelné rozhodování v území) musí být **v souladu s bodem 12 kap. II.A.1 Zadání** jednoznačně definovaná, vycházet z platných právních předpisů a následně být používána důsledně v celém textu MPP. Definice termínů převzatých z nařízení Rady hl. m. Prahy (např. PSP) musí být rovněž definovány ve výrokové části MPP, aby výklad MPP nemohl být měněn usnesením Rady hl. m. Prahy a ZHMP hlasovalo o územním plán, jehož budoucím výkladu nebude pochyb.

Odůvodnění:

Viz např. definice bloku, modernistické zástavby v čl. 5/ g MP a následně modernistických struktur v čl. 47 a modernistického města v čl. 10/3, Viz např. definice „Budov“ a „Jiných staveb“ v čl. 3 MPP: *„Budovou se **pro účely Metropolitního plánu** rozumí nadzemní stavba spojená se zemí zpravidla pevným základem, prostorově kompaktní a vůči vnějšímu prostředí převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Budovy vytvářejí zástavbu a jejich umístění je regulováno Metropolitním plánem“* neakceptovatelně rozšiřující definici citovaného ustanovení §2 písm. c) PSP, nemotorová vs. Bezmotorová doprava a podob..

Používání terminologie, která nemá oporu v platných právních předpisech vytváří zásadní nejistoty při výkladu regulativů MPP (viz například právní rozbor JUDr. Uhla k problematice zastavitelnosti a nezastavitelnosti ploch, která odkazuje výklad o zastavitelnosti ploch hl. m. Prahy do soudních řízení).

16. MPP musí v transformačních a rozvojových územích v souladu se zadáním (bod II. D.) buď **podmínit rozvoj částí města vydáním podrobnější územně plánovací regulace** (tj. pořízením územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci) **anebo** v rozvojových a transformačních územích **navrhnout základní kompozici veřejných prostranství a funkční a prostorové uspořádání území.**

Odůvodnění:

Dle zadání Metropolitní plán podmíní rozvoj území vydáním podrobnější dokumentace v odůvodněných případech po prověření, že pro určité plochy nebo koridory není možné stanovit dostatečně určité podmínky uspořádání a/nebo využití území, a to v lokalitách rozvojových, transformačních i stabilizovaných. MPP nepodmiňuje žádné lokality zpracováním územní studie, pořízením regulačního plánu, nebo uzavřením dohody o parcelaci a zároveň nezajišťuje koncepční rozvoj transformačních a rozvojových ploch tak, aby nebyly tyto nástroje územního

plánování zapotřebí. Jedná se např. o pro Prahu klíčovou transformační plochu Bubny-Zátory, Pražskou Čtvrť na Barrandově aj.

Požadavky parametrické regulace v transformačních a rozvojových plochách nových struktur (na veřejná prostranství a veřejnou občanskou vybavenost) musí být jednoznačně – plošně – určeny v návrhu uspořádání a využití lokality, a to včetně potřebných rezerv, a tak naplnil požadavek bodu 10 kap. II.A.1 Zadání a bodu 2 II.A.1 Zadání.

Parametrická regulace **negarantuje plochy** pro veřejnou infrastrukturu a proto vytváří právní nejistoty v území. Parametrické regulativy tak nejsou dostatečným podkladem pro rozhodování v těchto lokalitách a pro jejich koordinovaný rozvoj. Paušální stanovení podílu občanské vybavenosti se jeví jako sporné s vědomím, že MPP umožňuje vznik částí města až z 95% věnovaných jednomu způsobu využití. Převážně administrativní a obchodní plochy budou generovat zcela jinou potřebu vzniku nové občanské vybavenosti než plochy, které budou zastavěny bytovou zástavbou.

Parametrickou regulaci lze považovat za přijatelnou za podmínky, že bude individualizovaná a bude integrální součástí zadání regulačního plánu z podnětu či na žádost, územní studie či dohody o parcelaci, kterými MPP rozvoj či transformaci lokality podmíní.

- 17.** MPP musí jednoznačně stanovit přípustnosti, nepřípustnosti, a podmíněnosti/ výjimečné přípustnosti, a to s ohledem na vzájemnou koordinaci/ kompatibilitu různých přípustných využití, aby byla zajištěna předvídatelnost rozhodování v území, a tak byl naplněn požadavek bodu 2 kap. II.A.1.

Odůvodnění:

MPP musí jasně stanovit vlastnosti/parametry záměrů, které jsou přijatelné, které jsou nepřijatelné a které jsou přijatelné za určitých podmínek – tj. parametry, u kterých je nutné individuálně posuzovat polohu, množství a kapacitu ve vztahu k místním podmínkám. MPP rozhodování o podobě města v transformačních, rozvojových, a dokonce i v některých stabilizovaných územích odkládá až do územních řízení, a to včetně vymezení ploch, kde je vůbec možné stavět. Přenáší tak odpovědnost ze zpracovatele a politiků na úředníky a majitele pozemků – a v důsledku na soudní moc při řešení sporů.

18. Je nezbytné v MPP omezit počet překryvných vrstev.

Odůvodnění:

Je nepřijatelné, aby se řešení rozporů (dotčených orgánů) a protichůdných potenciálů v konkrétních lokalitách odsouvalo z procesu pořizování územního plánu (kam logicky i ze zákona náleží) do územních řízení, kde vytváří zásadní právní nejistoty. Tento způsob regulace je v přímém rozporu s §18 odst. 1 SZ „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu (...)*“, mimo jiné proto, že se na mnoha místech regulativy s nimi spojené navzájem vylučují.

Například jde o plochy územního systému ekologické stability řešené v mnoha případech pouze překryvnou šrafou přes zastavitelná obytná území (např. v lokalitě Holešovice Bubny) anebo překryvně vymezené šrafy protichůdných využití (viz např. Přístav Smíchov).

19. Do regulativů MPP v konkrétních lokalitách je nezbytné v souladu s písm. F) kap. II.A.2.1 Zadání **zpracovat** (navrhnout zpracování) požadavků zvláštních právních předpisů, vč. věcných požadavků nařízení Rady hl. m. Prahy, relevantních pro rozhodování v území.

Odůvodnění:

Jedním ze základních úkolů územního plánu je koordinace veřejných a soukromých zájmů (a zároveň i různých veřejných zájmů mezi sebou), což není možné, aniž Zpracovatel způsob jejich koordinace **navrhne**.

Závislost věcných dopadů regulativů MPP na Pražských stavebních předpisech (PSP), na které je v textové části MPP mnohokrát odkazováno, ale odkazovaná ustanovení nejsou součástí výroku MPP je z hlediska právní jistoty neakceptovatelný.

MPP bude schvalován Zastupitelstvem HMP a vydáván formou opatření obecné povahy, zatímco PSP jsou vydány pouze nařízením Rady HMP. Není zřejmé, zda každá změna PSP, kterou schválí Rada HMP, bude automaticky vyžadovat změnu MPP, příp. zda zrušení PSP bude znamenat zrušení MPP. **Výrok MPP musí být** pro územní řízení, kde jsou PSP prováděcím předpisem, **autonomní**.

Viz např. používání „stavebních“ a „nestavebních“ bloků jejichž vymezení odkazuje na PSP které odkazují na ÚS a/nebo územní řízení.

20. Způsob regulace MPP musí **možnost či nemožnost umístování staveb v ÚŘ nejen umožňovat, ale také garantovat.** Tj. garantovat zastavitelnost zastavitelných pozemků a nezastavitelnost nezastavitelných pozemků, a tak naplnit požadavek bodu 2 kap. II.A.1 Zadání.

Odůvodnění:

Příkladem matoucích ustanovení týkajících se zastavitelnosti území je např. „nezastavitelné území“ v němž je ovšem podle čl. 65/2 bez omezení přípustné umísťovat budovy a jiné stavby, které „zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu“ a „zastavitelná území“, přes která je překryvná vrstva z podstaty zastavitelnost lokality vylučující (například území chráněná podle zákona o ochraně přírody a krajiny, vedení významných staveb technické infrastruktury či koridory dopravních staveb).

Podobné nejasnosti jsou s umístováním staveb podle SZ v „zastavitelných rekreačních lokalitách“ (čl.64), kde je přípustné umísťovat „budovy a jiné stavby pro městské parky, rekreaci a sport (...)“ (čl. 64/2), z něhož nejsou zřejmá omezení pro např. sportovní stadiony, hotely a restaurační zařízení, které bezesporu do těchto kategorií spadají. „Nestavební bloky“ (čl.19) pak „zpravidla charakterizuje nezpevněný terén pokrytý vegetací s různou mírou kulturních zásahů a úprav. Budovy se v nestavebních blocích nevyskytují, nebo vyskytují ojediněle.“ (čl.19/2), který opět nechává míru zastavění na správní úvaze stavebního úřadu, aniž mu dalo vodítko k vyložení termínů „zpravidla“ a „ojediněle“.

Nejistota spojená se způsobem výkladu MPP hrozí vytlačením investorů do předvídatelnějšího prostředí obcí Středočeského kraje, se všemi důsledky skutečné suburbanizace pro město Prahu.

21. Omezení vlastnických práv vyplývající z regulativů MPP musí být po celou dobu platnosti plánu stabilní a dopředu známá již v okamžiku (veřejného) projednání návrhu MPP. Jejich změny pak musí být možné pouze změnami MPP a nikoliv např.. stavební činností a využitím dříve umístěných záměrů, a tak naplnil požadavek bodu 2 kap. II.A.1 Zadání.

Odůvodnění:

Základním úkolem územního plánování je vytvořit předvídatelné podmínky pro změny využití území. Opatření obecné povahy, které předpokládá změny výkladu závislé na stavební činnosti jednotlivých vlastníků, nemá pro koordinaci územního rozvoje hl. m. Prahy smysl. Za zvlášť problematické pravidlo je ustanovení čl.77/4, které umožňuje v transformačních a rozvojových lokalitách záměrům do hloubky 20

m od existujícího uličního prostranství přenést povinnosti vyplývající z parametrické regulace na sousední vlastníky.

- 22.** MPP musí nastavit **jednoznačná pravidla pro umístování plošně a kapacitně významných obchodních zařízení s významným vlivem na uspořádání města** (vliv na drobné obchodníky v parteru ulic) a dopravní zatížení (dopravní infrastruktura).

Odůvodnění:

MPP jednoznačně nestanovuje koncepci rozvoje města. Jím stanovené regulativy „umožňují“ velmi rozdílné způsoby jeho uspořádání (viz např. zpracovatelé územních studií pro ÚPČP) aniž jakékoliv z nich garantoval ve vztahu k vlastním regulativům či zvláštním právním předpisům.

- 23.** Regulativy pro stabilizovaná a rozvojová/ transformační území musí být v MPP nastavena do srovnatelné podrobnosti.

Odůvodnění:

Není možné, aby MPP ve stabilizovaných územích stanovoval kompletní síť veřejných prostranství a v některých případech (modernistická struktura) dokonce i umístění staveb (pro bydlení a OV) a současně v rozvojových a transformačních územích ponechával i základní kompozici veřejných prostranství náhodě. Při tom je zřejmé, že je nezbytné některé vlastnosti struktur, které jsou ve stabilizovaných území při doplňování a změnách jednotlivých staveb chráněné SZ (a PSP), v rozvojových a transformačních územích stanovit. Návrh MPP zjevně uplatnil přesně opačný přístup, což je zjevná chyba.