



**Arnika – Centrum pro podporu občanů**  
Dělnická 13, 17000 Praha 7  
e-mail: [cepo@arnika.org](mailto:cepo@arnika.org)  
[www.arnika.org/cepo](http://www.arnika.org/cepo)  
tel./fax: 222 781 471, GSM: 774 406 825



## Nedostatečná regulace brownfieldů – velkých rozvojových území

### Připomínka:

#### a) Chybějící regulační plány

Metropolitní plán zcela opomíjí využití regulačních plánů. Považujeme to za zásadní chybu a požadujeme, aby byla do návrhu Metropolitního plánu vložena podmínka zpracování regulačního plánu pro další využití rozvojových a transformačních lokalit.

#### b) Zrušení stavebních uzávěr bez adekvátní náhrady

Metropolitní plán nesmí zrušit stavební uzávěry na stávajících brownfieldech bez podmínek pro následné rozhodování v území. Je nutné, aby pro tyto cenné plochy stanovil Metropolitní plán jako podmínku pro další rozhodování v území pořízení regulačních plánů. Parametrická regulace stanovená v MPP je nedostatečná a nefunkční. V těchto plochách musí být zajištěny možnosti realizovat všechny důležité městské funkce, zejm. občanské vybavení a zeleň.

#### c) Nedostatečné vymezení veřejné vybavenosti, problematická parametrická regulace a regulace bodem a nedostatečná ochrana zeleně

Požadujeme, aby transformačních lokalitách (velkých rozvojových územích) nebyla veřejná vybavenost a zeleň řešena parametricky nebo bodem, ale prostřednictvím stanovení konkrétních pozemků určených pro veřejnou vybavenost nebo zeleň.

Nesouhlasíme s tím, že Metropolitní plán odsouvá řešení problémů až na úroveň územního řízení (proces umístování staveb).

#### d) Volná soutěž developerů

Nesouhlasíme s volnou soutěží, která se může v jednotlivých lokalitách uplatnit při rozhodování v území. Územní plán musí definovat, jaká činnost je v území přípustná, do jaké míry a jaká je naopak zakázána. Nesouhlasíme s tím, že se index využití území týká celé lokality, kde nejsou chráněny plochy pro veřejnou vybavenost a pro veřejná prostranství. Požadujeme, aby územní plán minimálně

## Odůvodnění:

### a) Chybějící regulační plány

V rozporu se zadáním návrh Metropolitního plánu nevymezuje žádné plochy, kde je další rozhodování v území podmíněno zpracováním regulačního plánu dle § 43 odst. 2 stavebního zákona. Jde o tato konkrétní ustanovení zadání:

Zadání v bodu II. A. 1. Mj. požaduje: Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) bude součástí uceleného, logického a vzájemně provázaného systému územně plánovací dokumentace města – bude pořízen a vydán pro celé území hl. m. Prahy v souladu s § 43 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Druhou úrovní územně plánovací dokumentace budou následující územní plány pro vymezenou část území hlavního města Prahy, pro něž bude pořízen územní plán v podrobnějším měřítku nezbytné. **Navazující dokumentací (třetí úroveň) s nejpodrobnější regulací, zejména detailu veřejných prostranství, pak budou představovat regulační plány** (dále viz kapitola II. G.).

V bodu II. D. uvádí: Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude **rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.**

V bodu II. D. 1. (Plochy a koridory, ve kterých bude podmínkou rozhodování vydání regulačního plánu) se uvádí: „**Pokud se během zpracování návrhu územního plán prokáže nezbytnost podrobnější závazné regulace některých částí řešeného území, bude pro tyto plochy nebo koridory stanovena podmínka vydání regulačního plánu.** Pro tyto plochy nebo koridory pak bude stanoveno, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost. U regulačních plánů pořizovaných z podnětu bude stanovena přiměřená lhůta pro jejich vydání.

V bodu II. F. | (Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení) se uvádí: „V souladu s ustanoveními § 43 odst. 4 a 5 stavebního zákona hlavní město Praha pořizuje a vydává územní plán pro celé svoje správní území. Vzhledem ke specifickému postavení, charakteru a velikosti města Prahy umožňuje stavební zákon v tomtéž ustanovení pořízení a vydání územního plánu též pro vymezenou část území hlavního města Prahy. Aby tyto dvě úrovně územně plánovací dokumentace, **ale i úroveň třetí (regulační plány)** a rovněž územně plánovací podklady (územně analytické podklady, územní studie), byly navzájem provázány a byly zajištěny nezbytné předpoklady pro přehlednou, čitelnou, srozumitelnou, pro širší veřejnost snadno sdělitelnou a pochopitelnou, tedy uživatelsky přívětivou dokumentaci, bude obsah výše uvedených nástrojů územního plánování systémově uspořádán.

Požadujeme, aby Metropolitní plán vymezil transformační území (dnešní velká rozvojová území) jako plochy, ve kterých je další rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

## **b) Zrušení stavebních uzávěr bez adekvátní náhrady**

Odůvodněný předpoklad Metropolitního plánu, že město má pro svůj rozvoj využít rozsáhlé brownfieldy uvnitř města, je ohrožen nástroji, které k tomu plán používá, resp. nepoužívá. Metropolitní plán ruší stavební uzávěry všech rozsáhlých *transformačních území* naráz a v podstatě bez podmínek – MPP neurčuje ani základní koncepci těchto území a jejich zastavitelnost není podmíněna podrobnějším regulačním plánem s jasným zadáním – MPP stanovuje pouze procento veřejných prostranství, procento zastavitelnosti bloků, dále stanovuje u některých území procento parků a vybavenosti nebo používá plovoucí značky pro jejich umístění (u veřejných prostranství je dán minimální rozměr, vybavenost ovšem není nikterak klasifikována), příp. uvádí nějaké další podmínky (např. propojení pro pěší a cyklisty,...). **Územní rozhodnutí v těchto plochách lze vydat okamžitě bez nutnosti závazného koncepčního řešení celé rozvojové plochy.**

Náhlé zrušení stavebních uzávěr bez podmínek způsobí, že území, která jsou pro Prahu strategická a mohou naprosto zásadně ovlivnit její rozvoj a každodenní život města, budou řešena jinak, než je pro město třeba: nejenže Praha promešká jedinečnou příležitost skutečně velkorysých a přínosných koncepcí (propojení stávajících velkých parků vzájemně a s volnou krajinou,...), možnost řešení deficitů stávajících území (parků, veřejných prostranství, vybavenosti, propojenosti s dalšími částmi města,...), ale také možnost klíčových strategických rozhodnutí (např. umístění a uzly veřejné dopravy a jejich vazba na budoucí síť veřejných prostranství rozvojové plochy). Rozvojová území nebudou řešena koncepčně a zastavována systematicky a postupně, nikterak nepřispějí k řešení problémů města, a to jak dobře budou do města integrována, bude ponecháno napospas libovůli investorů, kteří mohou z každého rozvojového území zastavět jen část, nejspíše tu nejvýnosnější (hladina věží, bloky,...), u ostatních složek není žádná garance, že vzniknou (park, vybavenost). Tyto realizované fragmenty rozvojových území (ekonomická síla soukromého sektoru není neomezená) budou blokovat následné pokusy o koncepční řešení. Instituce zodpovědná za rozvoj města se tímto přístupem vlastně vzdává práva i povinnosti rozvoj města plánovat.

## **c) Hluk a znečištění ovzduší: ochrana veřejného zdraví**

Zadání ukládá (bod II. A. 5. 2.), aby návrh Metropolitního plánu při stanovení způsobu využití území vycházel z ověření splnění hygienických limitů pro hlukovou zátěž stanovených platnými právními předpisy. V oblasti dnešních brownfieldů je přitom dle dat z Geoportálu Praha patrné, že už dnes, bez nové výstavby, jsou limity v některých případech překračovány. Za tím účelem je úkolem územního plánování vhodně rozvrhnout jednotlivé funkce území, chránit vhodnými nástroji kupř. plochy obytné, Metropolitní plán tento rozpor neřeší a přesouvá vše do následujících fází (územní řeší, kde už ale nestojí otázka, kde má být záměr realizován, ale zda bude realizován v souladu s územním plánem).

**Metropolitní plán nechrání veřejné zdraví.**

#### **d) Parametrická regulace a regulace bodem**

Zadání Metropolitního plánu (bod II. A. 1.) požaduje, aby Metropolitní plán dbal 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. V transformačních územích ale nejsou stanovena prakticky žádná pravidla pro zástavbu. Není zřejmé, kde mají být plochy veřejné vybavenosti a proč (z hlediska kvalitního fungování území), není zřejmé, kterých pozemků se veřejná vybavenost dotkne.

Pokud nejsou přesně vymezeny pozemky pro návrh veřejné vybavenosti, bude mít městská část, potažmo Praha velký problém pozemky v budoucnu zajistit. Nevymezení konkrétních pozemků pro návrh veřejné vybavenosti navíc povede k soutěži developerů podle pravidla „kdo dřív přijde, ten dřív mele.“

#### **e) Index využití území – soutěž ve využití území**

Z návrhu Metropolitního plánu není jasná povahy indexu. Slouží index využití území nejspíš jen pro vyhodnocování územního plánu, nemá přímé využití při rozhodování v území? Je informací pro stavební úřady, úřady územního plánování a stavebníky? Pokud ano, jakou? Vázání indexu na rozsáhlou plochu je totiž zásadní problém, proto není možné srovnávat stávající koeficienty míry využití území s indexem využití území. Stávající koeficienty nejsou využívány v masovém měřítku a především se nevztahují k obrovským lokalitám, ale naopak k jednotlivým funkčně vymezeným plochám.

Další problém spočívá v tom, že návrh metropolitního plánu nevymezuje plochy chráněné pro veřejné vybavení. Ačkoli tedy koeficienty míry využití území představují obdobný regulativ, přinášejí doposud určitou míru nejistoty pouze do neveřejných funkcí, veřejné vybavení je naopak územní plánem chráněno. Metropolitní plán ale parametricky reguluje i veřejné vybavení, a proto přináší velkou nejistotu do plnění významných povinností města. Parametrická regulace veřejné vybavenosti je nepřípustná bez nutnosti zpracovat regulační plány.

Navíc přináší tento způsob regulace značnou míru nového druhu nejistoty i do sféry soukromých vlastníků a investorů. Vlastník dotčeného pozemku nemá a nebude mít jistotu, že právě jeho pozemek bude určen ke stejnému způsobu využití na začátku platnosti Metropolitního plánu a za několik měsíců poté. Pokud bude index vyčerpán jinými vlastníky pozemků v lokalitě, kteří jako první realizují stavbu, dojde k samovolné změně využití pozemku, který bude muset být využit pro veřejné prostranství nebo veřejné vybavení.

Metropolitní plán navíc nestanovuje žádné podmínky (regulativy) pro zastavění stavebního bloku a bude tedy na správním uvážení stavebního úřadu. Takový přístup je nepřijatelný.

Upozorňujeme na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, kterým byl zrušen územní plán Pece pod Sněžkou stojící na obdobném principu regulace: „Samozřejmě, aplikace principu regublin s sebou přináší i ty efekty, na které poukázal odpůrce, tedy že se Územní plán v průběhu doby „sám od sebe“ mění, čímž se mění v čase i podmínky pro realizaci staveb z

pohledu jejich investorů. Jistě, i v případě „klasických“ územních plánů, které vymezují jednotlivé zastavitelné plochy, může již umístěná či realizovaná stavba ovlivnit umístění (či jeho podmínky) stavby pozdější. Při realizaci princip regulace si však skutečně lze představit ten důsledek, že se čerpání potenciálu území (který není neomezený – viz str. 28 Územního plánu) může změnit v honbu za tím, který stavebník se svým návrhem přijde dříve.... Územní plán je dle stavebního zákona koncipován jako statický dokument. Není tedy možné, aby se „sám od sebe“ v průběhu času a potřeb měnil. K tomuto účelu slouží § 55 stavebního zákona, tedy vyhodnocení územního plánu a jeho změny. Je nutné už z podstaty územního plánu jako opatření obecné povahy vyloučit jeho změnu v průběhu doby. Dochází-li totiž ke změnám publikovaného a vyhlášeného opatření obecné povahy, musí se tak dít postupem dle správního řádu. Je naprosto v rozporu s principy právního státu a čl. 2 a 4 Listiny, aby správní akt bez příslušného procesního postupu měnil svůj obsah. Z tohoto důvodu stanoví § 55 stavebního zákona proces, kterým je územní plán po určitém časovém horizontu nutno vyhodnotit a dle potřeb zpracovat jeho změny.“ (Podle rozsudku Krajského soud v Hradci Králové č. j. 30 A 76/2017 – 44, ze dne 21. 6. 2017).