

**ZÁŠADNÍ OBECNÉ PŘIPOMÍNKY MČ PRAHA - KUNRATICE
K METROPOLITNÍMU PLÁNU
(K VERZI MP PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ)**

1. ÚVOD

Městská část Praha - Kunratice se zabývala návrhem územního plánu hlavního města Prahy (metropolitního plánu) z hlediska jeho použitelnosti pro harmonický a vyvážený územní rozvoj území městské části Praha - Kunratice a pro zajištění kvality prostředí pro jeho obyvatele i návštěvníky.

V předchozím období v průběhu prací na metropolitním plánu uplatnila Městská část Praha - Kunratice v souladu s požadavky zpracovatele několikrát připomínky a požadavky vztahující se ve většině případů ke konkrétní problematice území městské části. V průběhu prací na metropolitním plánu vypracovala a poskytla Městská část Praha - Kunratice zpracovateli metropolitního plánu i grafický dokument - Koncept územního rozvoje městské části Praha - Kunratice, vyhotovený dle požadavku a stanoveného zadání zpracovatele, který byl před jeho odevzdáním schválen zastupitelstvem Městské části Praha - Kunratice.

V průběhu zpracovávání metropolitního plánu proběhlo nad metropolitním plánem jediné setkání zpracovatele metropolitního plánu se zástupci městské části Praha - Kunratice, přičemž o tom, jakým způsobem použil a jakým způsobem naložil zpracovatel s Konceptem územního rozvoje městské části Praha - Kunratice na tomto jednání zpracovatel nesdělil, a na konkrétní připomínky reagoval pouze slovně a v omezeném rozsahu.

Městská část má nyní sdělit pouze závažné připomínky, přičemž však míra závažnosti může být z hlediska pořizovatele, zpracovatele i městské části chápána a posuzována jiným pohledem a hodnocením, a zřejmě by nebylo možné a ani účelné nalézat hranici závažnosti, nad kterou připomínky městské části závažné jsou a pod kterou závažné nejsou. Společné jednání nad návrhem územního plánu se koná, aby všichni mohli v zákonné lhůtě uplatnit připomínky, a dotčené orgány sdělit stanoviska, v rozsahu své působnosti. Městské části hájí zájmy svých občanů, tedy mají právo sdělit jakékoliv připomínky, jako všichni ostatní.

Vzhledem k tomu, že stavební zákon nezná výklad, že pořizovatel nebo zpracovatel se má nebo může zabývat jen závažnými či podstatnými, tedy jen některými připomínkami, městská část požaduje, aby se pořizovatel i zhotovitel metropolitního plánu odpovědně zabýval veškerými uplatněnými připomínkami, a sdělil městské části písemně, jak je hodlá vypořádat, respektive aby jejich řešení s městskou částí dohodl.

2. OBECNÉ PŘÍPOMÍNKY

Současně platný územní plán Prahy má nastavené členění území na plochy, vymezené hranicemi a vyplněné různým jednoznačně na první pohled vzájemně rozlišitelným obarvením, a pro srozumitelnost všem a právní jistotu při reprodukci v různých podmínkách označené i písmenem, přičemž u každé plochy je konkretizováno, jaké stavby lze v této ploše umístit, jaká je zastavitelnost této plochy nebo její části, a jaké minimální plochy zeleně má obsahovat. Je to pro výklad a použití jednoduché, jednoznačné srozumitelné textové i grafické vyjádření závazných regulativů, snadno, rychle a krátce přístupné, respektující platné právní prostředí, přehledné pro praxi stavebních úřadů i srozumitelné pro veřejnost, praxí ověřené a užívané v územních plánech měst a obcí celé republiky.

Obsah územního plánu je vyžadováno dodržovat stavebním zákonem, který v § 43 odst. (6) jednoznačně stanovuje, že náležitosti obsahu vymezuje prováděcí právní předpis, v tomto případě se jedná o prováděcí vyhlášku č. 500/2006 Sb., v platném znění, § 13. V této vyhlášce je uloženo, že územní plán musí obsahovat v hlavním výkrese mj. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, k nimž v textové části musí být stanoveny podmínky pro jejich využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití (příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. odst. (1) písm. f a odst. (3) písm. b). Ustanovení o výjimce stavební zákon neobsahuje, a neobsahuje je ani zákon o hlavním městě Praze v platném znění. Ustanovení stavebního zákona nelze měnit jiným způsobem, například obecně závazným nařízením. K tomu, aby nebyl zpracován územní plán Prahy způsobem stanoveným zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, a tedy nebyla zachována kontinuita stanovených vlastností územního plánu a rozmanitost jeho ploch s rozdílným způsobem využití, nebyly žádné důvody. V textu není možno dohledat odůvodnění, proč se zpracovatel dokumentace od právně zakotveného požadavku a zvyklostí odchýlil, a vymezil jen tři tzv. plochy s rozdílným způsobem využití, které pro řízení rozvoje území nevyhoví. Místo toho, aby hlavní výkres obsahoval vše významné pro práci stavebních úřadů, obsahuje odkazy na další různé jinde umístěné části metropolitního plánu a jiné dokumenty. Pokud bylo třeba dle názoru zpracovatele rozšířit textovou i grafickou část územního plánu Prahy s ohledem na potřebu rozsáhlejšího obsahu sdělení informací o městě a jeho problematice, bylo možno zpracovat texty a další výkresy doplňující či rozvádějící zákonem vyžadované náležitosti, které by ne vždy stavební úřad při rozhodování v území potřeboval nebo vyhledával.

Pokud bylo třeba dle názoru zpracovatele upravit regulativy, ať již s cílem větší benevolence v situování jednotlivých druhů staveb a snížení rozsahu zeleně, nebylo nutno zpracovávat územní plán zcela odlišného pojetí, komplikovaný v textové i grafické části co do praktického využití a výkladu, méně přehledný a použitelný, bez kontinuity s minulými i stávajícími územně plánovacími dokumenty Prahy i jiných měst, formou pokusu na největším městě republiky.

Způsob vymezení ploch v územním plánu stanovuje další právní platný předpis, a to vyhláška č. 501/2006 sb., v platném znění, zejména část druhá, § 3, §4 až §19. V uvedených

ustanoveních týkajících se ploch s rozdílným způsobem využití neumožňuje právní předpis stanovit výjimku.

Absence většího počtu různých (různorodých) ploch s rozdílným způsobem využití a podrobných jednoznačných podmínek pro jejich využití, tedy prvky, které by stanovily jasný, srozumitelný a na jednom místě soustředěný právní rámec pro posuzování konkrétních záměrů stavebníků v konkrétní části území v podrobnosti, které územní plán umožňuje, významně negativně ovlivňuje praktickou použitelnost nového územního (metropolitního) plánu. Pokud jsou v textu obsaženy regulativy, jsou povětšinou obecné, pokud jsou vůbec stanoveny, s odkazy na různé jiné části textu, a vztahují se na větší část území (lokalitu), nikoliv na jednotlivý pozemek; vlastník pozemku, stavebník či investor nemá právní jistotu, co přesně smí na pozemku realizovat, není právní jistota, že území nebude vyčerpáno, výpočty bude nutno zřejmě stále znovu provádět pro celé území lokality, bude na úsudku stavebního úřadu, co povolí a co nikoliv, což vyvolá právní nestabilitu a množství sporů, ale zřejmě i nežádoucí prostředí tlaku investorů a prostředí pro korupční jednání.

Hlavní výkres metropolitního plánu obsahuje množství informací, které nejsou pro rozhodování v území důležité, naopak důležité neobsahuje, nebo obsahuje odkazy na lokality, které je nutno hledat v přílohách, a tyto lokality obsahují další lokality a odkazy na textovou část. Textová část je nepřehledná a je třeba přecházet k některým informacím až do Pražských stavebních předpisů. Je to zbytečně komplikovaný systém, právně nestabilní, nekompatibilní s jakýmkoliv územně plánovacím dokumentem, předpisy a zvyklostmi v územním plánování.

Zastavitelné území obsahuje plochy, které jsou pro zástavbu nevhodné či dosud byly nezastavitelné či zastavitelné omezeně a konkrétně stanoveným výčtem staveb, regulativy nechrání plochy stávající i navrhované zeleně, a plochy veřejného vybavení uvnitř těchto ploch. Je sice uvedeno, že se v případě zeleně jedná o zastavitelné plochy nestavební, ale v zásadě je to chybně po stránce věcné i jazykové, neboť pokud je plocha nebo pozemek zastavitelný, nemůže být současně nestavební, tedy nezastavitelný. Navíc nejsou stanoveny pro tyto plochy jednoznačné regulativy a ochrana.

Současně platný územní plán má nastavenou nepřekročitelnou míru využití (vytěžení) jednotlivých ploch území jako významný regulativ zachování rozumného vytěžení pozemku a území a zachování podílu zeleně na něm, pokud je určen k zastavění. Pro tyto účely byly stanoveny regulativy jednoznačně v hlavním výkresu na první pohled patrným regulativem (označení písmenem), kterému bylo přiřazeno maximální procentuální zastavění hrubými podlažními plochami vztahované na konkrétně definovanou plochu (plochu s rozdílným způsobem využití), tzv. koeficient podlažních ploch. Praxe prokázala vhodnost uvedení takového regulativu v hlavním výkresu. K zjištění, stanovení a kontrole zastavitelných parametrů a minimálního procenta zeleně v území plochy nebo její části stačila jediná tabulka míry využití území.

KPP (koeficient podlažních ploch) se dosud stanovuje podílem součtu hrubých podlažních ploch na posuzované ploše a rozlohy plochy. I (index) je v metropolitním plánu dle čl. 157 stanoven zřejmě stejným způsobem - podílem součtu ploch HPP a rozlohy lokality.

Index je obsažen ve výrokové části, avšak v textu je závaznost nejednoznačná a vztažena na lokalitu, nikoliv na každý pozemek.

Obdobou KPP je v MP tedy tzv. index využití lokality, ten je však uveden až v přílohách, v jednotlivých listech lokalit na posledním řádku, tedy jako nejméně významný. Systém nastavený v metropolitním plánu navíc nestanovuje oproti současnému platnému územnímu plánu minimum ploch zeleně, což se jeví jako vážný nedostatek pro zachování příznivého životního prostředí. V praxi nebude vymahatelné, aby v lokalitách a na jednotlivých pozemcích byly ponechány nebo navrhovány plochy zeleně, což v podmínkách měnících se klimatických podmínek je bezesporu závada nového územního plánu. Další závadou je i absence ploch umožňujících retenci povrchových vod, při současně se měnících klimatických podmínkách (například přívalových deštích), což je a bude velmi významným prvkem, zajišťujícím bezpečnost užívání ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy nádrží v místech, kde jich bude nejvíce třeba, nejsou plošně hranicemi vymezeny a právně ošetřeny. Případně jsou vyznačeny pouze značkou, což není konkrétním určením – vymezením, a pro stanovení práva veřejně prospěšné stavby je nedostačující.

Členění území dle lokalit, obsahujících různé současné plochy s rozdílným způsobem využití, a jejich další členění, není snadno přehledné, neumožňuje právní kontrolu a nedává právní jistotu, že (zda) jsou dosud vymezené funkční plochy a pozemky na nich využitelné dosavadním způsobem, nebo jsou práva k pozemkům jejich vlastníkům změněna, omezena, či nikoliv. Metropolitní plán neobsahuje také možnost kontroly, zda byl hranicemi zachován dosavadní rozsah zastavěných, zastavitelných a nezastavitelných území, či kde a z jakých důvodů se mění.

Dle sdělení pořizovatele ve vyhlášce ke společnému jednání je metropolitní plán územním plánem. Dle čl. 159 textu metropolitního plánu je ale možno v území obsaženém v metropolitním plánu zpracovat územní plán jakékoliv části Prahy. Toto ustanovení v zásadě buďto znamená, že metropolitní plán by měl být dokumentací nadřazenou územnímu plánu, kterou zákon o územním plánování a stavebním řádu nezná, a tedy ani současný územní plán Prahy nemůže nahradit, nebo je územním plánem, který bude zpodrobňován a upřesňován ve svém řešení území dalšími územními plány, což je rovněž postup ve stavebním zákoně neobsažený a neznámý, a právně patrně nepřipustný, pokud se nebude jednat či nejsou podřazenými územními plány myšleny změny územního (metropolitního) plánu. V době zpracování takových větších změn územního plánu však může docházet v nedorešených či územně komplikovaných místech k zpracovávání dokumentací k územním rozhodnutím, neboť metropolitní plán neobsahuje konkrétní výčet těchto ploch (například rozvojových ploch, kde dosud platil jistý druh stavební uzávěry, a podmínkou bylo zpracování upřesňujících podrobnějších dokumentací) a nestanovuje režim, jak bude v těchto plochách probíhat povolování staveb do zpracování takového (podřazeného?) územního plánu (změny metropolitního plánu). Stavební zákon zná jen pořízení změny územního plánu, nikoliv pořízení územního plánu na části území již pokryté územním plánem. Text metropolitního plánu požaduje obsah takového podřízeného územního plánu řešit v rozporu se stavebním

zákonem, neboť základní jednotkou má být opět nikoliv plocha s rozdílným způsobem využití ale blok, který má být regulován podle systému metropolitního plánu.

Koncept územního rozvoje městské části, který byl zpracovateli městskou částí na jeho žádost a dle jeho zadání zpracován a poskytnut, je v hranicích zastavitelných ploch pro bydlení, produkci a rekreaci v řadě prostorů odlišný od metropolitního plánu, a odchylky nebyly s městskou částí konzultovány.

MČ požaduje:

1 - Přepracovat územní (metropolitní) plán, aby obsahoval zákonnými ustanoveními předepsanou a potřebnou rozmanitost ploch s rozdílným způsobem využití, jednoduchou, přehlednou a jednoznačnou textovou a výkresovou část závazných regulativů srozumitelných široké veřejnosti i stavebním úřadům pro řízení územního rozvoje a pro povolování konkrétních staveb, a právně jednoznačně stanovil plošné a prostorové regulativy, které bude možno vztáhnout k ploše i pozemku.

2 - Přepracovat územní (metropolitní) plán takovým způsobem, aby zjednodušil určování parametrických regulativů a stanovil pro každou plochu i její část, případně i pozemek, závaznou maximální míru zastavění a minimální podíl ploch zeleně, a závazný prostorový výškový regulativ.

3 – Vyznačit plochy existujícího a potřebného základního veřejného vybavení a vyloučit jejich využití pro jiný účel.

4 – Konzultovat a řešit rozpory a rozdíly v základní koncepci vymezení ploch mezi dokumentem stanovujícím koncepci územního rozvoje městské části a metropolitním plánem a dohodnout jejich výsledné znění.