

Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán)

název org.	charakter	PID	ID vyjádření	shrnutí	obsah vyjádření
6) Zástupce veřejnosti					
3588 MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015555	Jiné	Zástupce veřejnosti zastupuje 202 fyzických osob a dále jej zmocnilo 19 právnických osob - viz detail podání.
3588 MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015558	Nesouhlas	základní argumentace k námitkám k MPP Metropolitní plán musí ve své konečné schválené podobě odpovídat veškerým požadavkům vyplývajícím z právních předpisů a navazující judikatury správních soudů, a to zejména požadavkům vztahujícím se k ochraně práv dotčených vlastníků. Jedná se totiž o opatření obecné povahy zcela mimořádného významu, vztahující se na celé území hlavního města Prahy, a tedy na velmi rozsáhlý okruh přímo dotčených jednotlivců. Je proto třeba zajistit jednak splnění veškerých procesních a formálních kritérií přijetí územního plánu, jednak respektování principu proporcionality zásahů do vlastnických práv. Podatel si níže dovoluje vymezit několik okruhů, v nichž dle jeho názoru metropolitní plán ve své současné podobě návrhu uvedeným základním principům neodpovídá. V další části svého podání potom nedodržení těchto obecných východisek ilustruje na příkladech konkrétních oblastí regulace včetně modelových příkladů negativních dopadů, které by přijetí návrhu metropolitního plánu s aktuálními nedostatky způsobilo.

3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015572	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

I. Přezkoumatelnost územního plánu a vnitřní rozpornost

Zaprvé je nezbytné, aby byl územní plán přezkoumatelný, tudíž srozumitelný, a tedy vnitřně bezrozporný a zcela jednoznačný, a zároveň dostatečně odůvodněný. Nejvyšší správní soud tento požadavek formuluje tak, že územní plán musí být koherentním dokumentem (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2008, č. j. 9 Ao 2/2008 - 62, publikovaný pod č. 1766/2009 Sb. NSS).

V případě návrhu metropolitního plánu v jeho současné podobě lze vnitřní rozpornost v několika ohledech spatřovat mezi obecnými ustanoveními, zejména koncepčními principy obsaženými v části druhé textové části na straně jedné, a konkrétními regulativy stanovenými především v částech třetí a čtvrté v návaznosti na grafické přílohy na straně druhé. Nejmarkantněji lze tuto vnitřní rozpornost pozorovat na deklarovaném principu dostřednosti města (čl. 10 odst. 1 metropolitního plánu), který je ale v řadě lokalit popírán příliš restriktivní regulací maximální podlažnosti a v dílčích ohledech též dalšími regulativy, které budou v podrobnostech rozebrány níže.

Veškeré dílčí regulativy v návaznosti na jednotlivé lokality a vymezené plochy je tedy třeba podrobit revizi tak, aby odpovídaly obecným principům deklarovaným v části druhé textové části návrhu. Jakkoliv proti těmto principům v zásadě nelze nic namítat, musí být v ostatních částech metropolitního plánu zajištěna jejich praktická realizace. Návrh v současné podobě však v řadě případů vytváří nekoherentní regulaci napříč městem i jednotlivých lokalit, která staví dotčeným osobám řadu různorodých překážek. Pokud by návrh byl v této podobě schválen, hrozilo by jeho zrušení právě pro vnitřní rozpornost, která vede k nepřezkoumatelnosti pro nesrozumitelnost ve smyslu § 76 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 101b odst. 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního.

Stejně podstatný a s výše uvedeným úzce související je i požadavek na řádné a srozumitelné odůvodnění metropolitního plánu. Požadavek na řádné odůvodnění územního plánu je zakotven v § 173 odst. 1 správního řádu. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008 - 136, i v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů ve smyslu § 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu. Zvláštní požadavek na odůvodnění územního plánu potom vychází z § 53 odst. 5 stavebního zákona, dle něž musí územní plán obsahovat komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Nedostatek rozhodovacích důvodů přitom způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy, což je vada vedoucí k jeho zrušení v případném soudním řízení. Jak Nejvyšší správní soud uvedl v řadě svých rozsudků (např. ze dne 20. 12. 2012, č. j. 8 Ao 9/2011 - 64), paušálně pojaté vysvětlení nemůže dostát požadavkům plynoucím z právních předpisů a judikatury soudů, a odůvodnění proto musí být konkrétní a založené na konkrétních okolnostech vztahující se k dotčené lokalitě.

Jak bude podrobně rozebráno dále, metropolitní plán v řadě území zakotvuje regulaci, která je oproti současnému stavu vyplývajícímu z platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy přísnější. Zvláště (i když nejen) v těchto situacích by měl územní plán obsahovat jednoznačné, přesvědčivé a individuální odůvodnění, proč je třeba regulaci zpřísnit. Jen na základě takového odůvodnění mohou jednotliví vlastníci vůči návrhu podat kvalifikované námítky, a zároveň jen kvalitní odůvodnění umožňuje případný efektivní soudní přezkum.

V současné době však návrh metropolitního plánu v celé řadě lokalit stanoví určitou přísnější regulaci oproti dosavadnímu stavu (skrze typ struktury zástavby, maximální přípustnou podlažnost apod.), aniž by však pro tento krok bylo prezentováno jakékoliv konkrétní odůvodnění. Krycí listy lokalit se v drtivé většině sporných případů omezují jen na zcela obecné postuláty, které výše citovaným požadavkům judikatury správních soudů nevyhovují.

V rámci revize aktuálního návrhu metropolitního plánu je tedy třeba u každé dílčí regulace, a zejména potom u jejího zpřísnění oproti současnému stavu, zvážit její reálnou potřebnost. Pakliže pořízovatel dospěje k závěru o potřebnosti takové konkrétní regulace, musí k ní vždy doplnit přezkoumatelné a k dané lokalitě individuálně zaměřené odůvodnění.

3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015611	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

II. Proporcionalita regulace ve vztahu k vlastnickým právům dotčených vlastníků

Zcela zásadním kritériem zákonnosti jakéhokoliv opatření obecné povahy je jeho proporcionalita. V případě územního plánu, který se přímo a zásadním způsobem dotýká vlastnických práv širokého okruhu osob, je potom třeba zkoumat primárně přiměřenost zásahu do jejich vlastnických práv. Takovým zásahem je již ze své povahy každý územní plán, neboť jeho podstatou je stanovení veřejnoprávních limitů, v jejichž rámci může vlastník realizovat své vlastnické právo, které by jej jinak opravňovalo k neomezenému využívání pozemků a získávání plodů z něj. Právo vlastnit majetek je garantováno čl. 11 Listiny základních práv a svobod i čl. 1 prvního dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Platí, že meze základního práva musejí být stanoveny pro srovnatelné případy stejně a vždy musí šetřit podstaty a smyslu dotčeného práva (čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny základních práv a svobod).

Dále platí, že každý zásah do práva vlastnit majetek musí obstat v testu proporcionality, jehož principy byly Nejvyšším správním soudem shrnuty například v rozsudku ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 - 54, dle něž *„v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)“* (zvýraznění navrhovatel)“.

V rozsudku ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011 - 192, Nejvyšší správní soud doplnil, že *„v rámci posouzení zákonitosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce.“*

Je pochopitelné, že do určité míry je rozhodování o regulaci území svou povahou politické, a nikoliv právní. Jak ovšem zdůrazňuje Nejvyšší správní soud, politická diskrece nemůže sloužit jako odůvodnění nepřiměřených zásahů do vlastnického práva soukromých osob. V nedávném rozsudku ze dne 15. 3. 2021, č. j. 1 As 337/2018 - 48, publikovaném pod č. 4191/2021 Sb. NSS, Nejvyšší správní soud zdůraznil, že *„[t] „politické“ rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými musí být činěno při naplnění ústavního požadavku zákonitosti, legitimacy a proporcionality a při zachování ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci“*.

Podatel tedy shrnuje, že každá dílčí regulace ve vztahu ke každému území musí být v návaznosti na konkrétní skutkové okolnosti vztahující se k tomuto území odůvodněna tak, aby bylo jednoznačné, že:

- regulace sleduje legitimní účel,
- regulace je způsobilá dosažení deklarovaného účelu,
- deklarovaného účelu nelze dosáhnout jinými regulacemi méně zasahujícími do práv dotčených vlastníků,
- regulace je přiměřená z hlediska míry zásahu do práv dotčených vlastníků.

V rámci revize návrhu metropolitního plánu by tedy měl pořízovatel veškeré navrhované regulace zhodnotit optikou tohoto testu proporcionality (k čemuž zjevně v řadě případů dosud nedošlo), a po úpravě návrhu ke každé lokalitě prezentovat srozumitelné odůvodnění opírající se o výše popsané body.

3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015613	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

III. Zákaz diskriminační regulace

S přiměřeností jako takovou úzce souvisí otázka rovnosti zacházení s dotčenými vlastníky. Jak vyplývá z již výše odkazovaného čl. 4 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, s vlastníky by mělo být ve srovnatelných situacích zacházeno obdobně. Případné odchylky od tohoto principu by měly být vždy řádně a přesvědčivě odůvodněny.

Současný návrh metropolitního plánu však v některých lokalitách bez přiměřeného odůvodnění volí za obdobných podmínek rozdílnou regulaci – například ve srovnatelném území je na jednom místě vymezena struktura vesnická struktura zástavby, ale jinde zástavba heterogenní, která umožňuje realizaci podstatně rozsáhlejších projektů. Tyto odlišnosti taktéž zpravidla nejsou dle aktuální verze návrhu jakkoliv odůvodněny.

Jak nicméně uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 18. 2. 2021, č. j. 9 As 164/2020 - 32, *„řešení, které by vedlo k maximalizaci zastavění, a tím i k maximálnímu zhodnocení u pozemků některých vlastníků, ale které by zároveň vedlo k zásadnímu snížení zastavitelnosti pozemku jiného vlastníka, a tím ke zjevně nepřiměřenému zásahu do jeho vlastnických práv, by bylo nepřipustné. Tomuto vlastníkovi by totiž ukládalo nést náklady zhodnocení pozemku jiného vlastníka tím, že se jeho vlastní budoucí možnost zhodnocení pozemku zmenší nebo ztratí. A to přesto, že oba vlastníci mohli odvozovat své stejné opodstatněné očekávání zhodnocení pozemku z téže skutečnosti, totiž z navrženého využití plochy podle územního plánu.“*

Specifickým případem nerovnosti, který se v současném návrhu metropolitního plánu také nezřídka objevuje, je zvýhodnění zájmů města či obecně veřejného zájmu na úkor jednoho konkrétního vlastníka pozemku. Pod tuto kategorii spadají zejména situace, kdy návrh soukromý pozemek bez konkrétního důvodu vztahujícího se k danému území vymezuje jako veřejnou zeleň, respektive veřejné prostranství. Takový postup není přípustný.

Konkrétním případem spadajícím do této kategorie se v minulosti zabýval Krajský soud v Ostravě v rozsudku ze dne 9. 4. 2020, č. j. 79 A 5/2019 - 32: *„Změna funkčního využití části navrhovatelčina pozemku na veřejné prostranství tak podle soudu představuje zásah dosahující značné intenzity, blížící se vyvlastnění, proto taková zásadní změna nemůže obstat bez přesného, jasného, určitého a srozumitelného odůvodnění, jinak by bylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli.“*

Má-li město zájem na vymezení nových veřejných prostranství a zeleně, musí primárně používat pozemky ve svém vlastnictví, popřípadě postupovat v souladu s dohodou uzavřenou s konkrétním soukromým vlastníkem určitého pozemku. Není však z hlediska principu nediskriminační regulace přijatelné, aby byl v rámci konkrétního území vybrán jeden soukromý vlastník, jehož vlastnické právo bude omezeno na minimum vymezením veřejného prostranství.

I v tomto bodě tedy bude nezbytné přepracování návrhu územního plánu tak, aby diskriminační regulaci v žádném území neobsahoval. V případech, kdy bude regulace činící zásadní rozdíly mezi srovnatelnými vlastníky v návrhu ponechána, bude třeba návrh doplnit o zvláště přesvědčivé odůvodnění takového postupu.

3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015618	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

IV. Právní ochrana legitimního očekávání vlastníků pozemků

Návrh metropolitního plánu v současné podobě také v mnohých ohledech zasahuje do legitimního očekávání vlastníků pozemků založeného dosud platnými regulacemi území. To se

3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015619	Nesouhlas	<p>V. Respektování úrovně obecnosti územního plánu</p> <p>Se všemi výše uvedenými aspekty nedostatků současné verze návrhu metropolitního plánu souvisí i ponechání nedostatečného prostoru pro nižší úrovně postupů v územním plánování. Pokud je územní plán v některých ohledech vůči konkrétní lokalitě příliš restriktivní (typicky stanovením příliš nízké maximální podlažnosti), vlamuje se do nižší úrovně rozhodování, která má probíhat až v rámci územního řízení, typicky o umístění stavby.</p> <p>Takový postup však není přijatelný. Ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona výslovně stanoví, že územní plán nesmí obsahovat takové podrobnosti, které náležejí územnímu rozhodnutí, tedy individuálnímu rozhodování o konkrétních záměrech. Tento princip potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 27. 9. 2017, č. j. 4 As 138/2017 - 33, publikovaném pod č. 3649/2017 Sb. NSS.</p> <p>V rámci revize návrhu metropolitního plánu tedy bude třeba postupovat tak, aby přijatá regulace byla co nejméně restriktivní, a ponechávala tak prostor pro rozhodování na úrovni územního řízení. Ne vždy pochopitelně mohou být v konkrétním případě regulativy nastavené územním plánem využity na maximum, typicky z hlediska podlažnosti. Není však úkolem územního plánu již preventivně předvídat realizaci konkrétních záměrů, a stanovovat pro jistotu přísnější regulaci, než by v míře obecnosti náležející územnímu plánu byla nezbytná.</p>
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015622	Nesouhlas	<p>Článek 13 odst. 2 a 3 návrhu MPP</p> <p>(2) <i>Realizace metropolitních priorit je klíčem k postupnému naplňování a dotváření základní koncepce Metropolitního plánu. Prvky uvedené jako metropolitní priority je nutné při rozhodování v území a při pořizování podrobnějších územně plánovacích dokumentací upřednostnit před ostatními záměry.</i></p> <p>(3) <i>Vymezení priorit není etapizací, byť jedním ze znaků metropolitních priorit je jejich nutné upřednostnění. Metropolitní priority nestanovují zvláštní podmínky pro uspořádání nebo využití území, ale ukládají povinnost věnovat označeným jevům zvláštní pozornost a upřednostňovat je.</i></p> <p><i>Podle těchto ustanovení je nutné při rozhodování v území „Prvky uvedené jako metropolitní priority upřednostnit před ostatními záměry.“. Dále je v odst. 3 uvedeno, že metropolitní priority „ukládají povinnost věnovat označeným jevům zvláštní pozornost a upřednostňovat je“.</i></p> <p>Je nutné jasně stanovit, jakým způsobem budou metropolitní priority upřednostňovány a jak bude prokázáno, že je věnována těmto jevům „zvláštní pozornost“ a jsou upřednostněny. Nejedná se o prvek etapizace či podmíněnosti staveb, ale je nutné poznamenat, že se vlastně o skrytou etapizace a podmíněnost staveb jedná. Pokud má být i při rozhodování upřednostněna metropolitní priorita, znamená to její detailní znalost a nestačí pouze např. vymezení koridoru bez detailů. Pokud nebude znám detail priority (v úrovni dokumentace záměru) nelze v daném místě rozhodovat o povolení jiné stavby, neboť nebude možné zajistit věcnou koordinaci prvku priority a prvku navrženého záměru. Navíc „upřednostnění“ neznamená pouze koordinaci, ale skutečně jde o prioritizování daného jevu oproti jiným záměrům. Je tedy nutné jasně stanovit pravidla, podle kterých bude při rozhodování v území v těchto případech postupováno.</p>
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015623	Nesouhlas	<p>Článek 18 návrhu MPP – koncepce výškové regulace města</p> <p>Výšková regulace je stanovena nad celým územím hlavního města Prahy s tím, že podle čl. 18 odst. 4 návrhu MPP platí, že výšková regulace je stanovena pro zastavitelná území a uplatňuje se pouze nad stavebními bloky.</p> <p>V rozvojovém území má výšková regulace své opodstatnění, ovšem ve stabilizovaném území již nikoliv. Umisťování staveb ve stabilizovaném území vychází z charakteru území a pokud je výšková regulace zobrazena ve čtvercích 100 x 100 m nemůže nikdy postihnout detail území právě ve vztahu k rozdílným výškám. V mnoha případech je zřejmé, že návrh MPP nerespektoval stávající stav v území, případně rozdíly oproti stávajícím výškám vznikly díky zprůměrování výšek v jednom čtverci.</p> <p>Proto požadujeme, aby výšková regulace byla vztahena toliko k rozvojovým a transformačním územím, nikoliv ke stabilizovanému území, kde lze výšku ze stávající zástavby odvodit a reagovat na ni pružněji než podmínkami v MPP.</p> <p>Ke zvážení je také forma výškové regulace ve vazbě na čtverce 100 x 100 m, které= de facto rozdělují území na bloky o těchto velikostech. Příznivější by bylo stanovit výškovou regulaci formou neurčitých tvarů, jak bylo několikrát diskutováno při tvorbě MPP.</p>
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015664	Nesouhlas	<p>článek 42 odst. 2 písm. c) návrhu MPP</p> <p>V článku 42 odst. 2 písm. c) je uvedeno, že blokovou zástavbu vytváří typické vnitrobloky, které jsou „často nezpevněné s vegetací“.</p>

Požadujeme, aby byl parametr nezpevněných vnitrobloků s vegetací odstraněn , neboť se jedná o velký detail, který překračuje obsah územního plánu, a navíc zcela vylučuje v blokové zástavbě realizovat např. podzemní podlaží s parkováním pod plochou vnitrobloku. Dále stanovení požadavku „často zpevněný“ je velice neobvyklé a není jasné, jakým způsobem bude vyložen.						
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námitka	MHMPXPJ22YJ4	3015708	Nesouhlas	Článek 43 a článek 44 návrhu MPP V uvedených článcích je řešen charakter hybridní a heterogenní struktury s tím, že je stanoven požadavek na kombinaci různých využití, a to buď ve vztahu k podlažím (hybridní struktura) či ve vztahu k jednotlivým budovám (heterogenní struktura). Tento detail nepatří do návrhu MPP, přesahuje jeho koncepci. Nelze, aby bylo v konkrétní struktuře vyžadována podmínka různého využití v různých podlažích, to pak znamená, že návrh MPP reguluje nejen plochy a lokality, ale i jednotlivé podlaží (v případně hybridní struktury) či jednotlivé budovy (v případě heterogenní struktury). Požadujeme, aby tento parametr struktury nebyl v textu návrhu MPP uveden.
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námitka	MHMPXPJ22YJ4	3015710	Nesouhlas	Článek 77 odst. 4 návrhu MPP „(4) Pokud je souvislá plocha stavebního záměru v transformační nebo rozvojové ploše nových struktur menší, než je celá vymezená plocha, je možné záměr umístit za podmínky, že veřejná prostranství a veřejná vybavenost stanovená parametrickou regulací jsou zcela umístěny v ploše záměru.“. Požadujeme toto ustanovení jasně vymezit, neboť znamená, že jakýkoliv záměr musí obsahovat množství veřejných prostranství a veřejné vybavenosti stanovené parametrickou regulací. Je tedy možné, že bude vznikat spousta „malých parků“, spousta malých domovů pro seniory“, a to jen proto, aby byla naplněna parametrická regulace v konkrétním záměru. Bylo by na místě v rozvojových a transformačních plochách stanovit konkrétní plochy umístění parametrické regulace a byla by vše postaveno na jisto. Takto tento parametr směřuje k nutnosti pro každý záměr v rozvojové či transformační ploše pořídit studii, neoznačují o jakou studii se musí jednat, neboť se v každém případě bude jednat pouze o nezávazný podklad. Tento parametr znamená nutnost pořízení územní studie pro rozhodování v území, neboť jinak nelze tento parametr vyhodnotit. Proto požadujeme, aby bylo jasně stanoveno, co znamená výše uvedené ustanovení, případně jej odstranit a plochy veřejné vybavenosti stanovit konkrétně v návrhu MPP.
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námitka	MHMPXPJ22YJ4	3015906	Nesouhlas	Článek 103 návrhu MPP – pravidla pro dominanty V ustanovení čl. 103 jsou stanovena pravidla, jak lze maximální počet regulovaných nadzemních podlaží navýšit. Obáváme se, že tímto stanovením dochází k nemožnosti využití ustanovení § 27 odst. 2 až 4 PSP, neboť tyto odstavce jsou uvozeny větou „nestanoví-li územní nebo regulační plán jinak ...“. Pokud územní plán jinak stanoví, v tomto případě návrh MPP stanovuje možnost překročení výškových hladin, pak nelze uplatnit ustanovení § 27 odst. 2 až 4 PSP. Požadujeme vyjasnění této skutečnosti, případně úpravu ustanovení tak, aby mohlo být využito i ustanovení § 27 odst. 2 až 4 PSP, jak bylo několikrát deklarováno.
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námitka	MHMPXPJ22YJ4	3015910	Nesouhlas	MODERNISTICKÁ STRUKTURA čl. 103 odst. 3 návrhu MPP V plochách modernistické struktury je vymezena bodem či plochou občanská nebo komerční vybavenost. Pro tyto plochy platí následující: „(3) V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.“. Podle tohoto ustanovení jsou tedy zakonzervovány stávající stavby občanské vybavenosti v místě sídlišť. Jedná se v mnoha případech o vybydlené budovy, které nejsou využívány, případně by vyžadovaly důslednou obnovu. S ohledem na základní teze návrhu MPP ve vztahu k nerozšiřování se do krajiny, je vhodné, aby v místech této vybavenosti vznikaly nejenom stavby vybavenosti, ale i stavby bytové. V přízemí a v dalších podlažích může být stanoven požadavek na veřejnou či komerční vybavenost, zatímco ve vyšších podlažích se mohou nacházet bytové jednotky. Dojde tak k dotvoření urbanistické struktury modernistických sídlišť. V opačném případě je tento požadavek v rozporu se základními tezemi návrhu MPP a s ohledem na stávající nedostatek bytů je tento parametr zcela v rozporu s deklarovanou strategií hlavního města Prahy. Požadujeme, aby občanská či komerční vybavenost určena bodem či plochou byla z návrhu MPP ve stabilizovaných územích odstraněna, neboť stabilizované území má dostatek stávajících parametrů pro to, aby v těchto místech nevznikala neadekvátní výstavby. Navíc jsou tyto požadavky v rozporu se stávajícím Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, znehodnocují pozemky v místě modernistické struktury a zcela ignorují jakékoliv legitimní očekávání vlastníků.
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námitka	MHMPXPJ22YJ4	3015919	Nesouhlas	Čl. 94 park ve volné zástavbě S problematikou modernistické struktury dále souvisí i „park ve volné zástavbě“, kterým jsou označeny nezastavěné části v modernistické struktuře. Podle čl. 94 odst. 3 a 4 platí následující: „(3) Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. (4) Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umístování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřipustné. Umístování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.“ Z výše uvedených podmínek pro park ve volné zástavbě vyplývá, že nelze umístit v daném místě jakoukoliv novou stavbu, neboť vždy dojde ke snížení podílu nezpevněných ploch. Nebude zde možné umisťovat např. stavby trafostanicí, stavby parkovacích domů a v neposlední řadě, ani nové stavby občanské či komerční vybavenosti a již vůbec nelze umístit stavby bytových domů. Takto nastavené parametry vedou k zakonzervování stávajících sídlišť bez možnosti jakéhokoliv rozvoje. Takto nastavené parametry jsou v rozporu s tezemi rozvoje hlavního města Prahy, budou způsobovat rozpínání zastavitelného území do volné krajiny a jsou nastaveny zcela nehospodárně ve vztahu ke stávajícímu zajištění dopravní a technické infrastruktury do území modernistické struktury, do území sídlišť. Pokud je to tak, měl by návrh MPP jasně stanovit, že se jedná o uzavřenou lokalitu, které de facto pouze dožijí bez možnosti dalšího rozvoje. Tyto požadavky jsou zcela v rozporu se stávajícím Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, znehodnocují pozemky v místě modernistické struktury a zcela ignorují jakékoliv legitimní očekávání vlastníků.
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námitka	MHMPXPJ22YJ4	3015935	Nesouhlas	parametrická regulace – plochy občanské vybavenosti (veřejné, komerční) Parametrická regulace je stanovena ve vazbě na plochu pozemku, nikoliv ve vazbě na hrubou podlažní plochu. Tento požadavek je nastaven chybně, v mnoha případech nezbyývá v lokalitách místo na realizaci tohoto plošného požadavku. Požadavek na občanskou vybavenost by měli být buď sníženy (pokud budou realizovány ve více podlažích budov, budou naplněny původní hodnoty), případně vztaženy na hrubou podlažní plochu, nikoliv na plochu pozemku.
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námitka	MHMPXPJ22YJ4	3015951	Nesouhlas	Námitka k textové části MPP - Článek 62 – Zastavitelná produkční lokalita Současný stav textu: (2) V zastavitelné produkční lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby s těmito související, a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Navrhovaná úprava textu: (2) V zastavitelné produkční lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží,

obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby s těmito související, a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. „**Zároveň je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb), pro vybrané druhy staveb, k jejichž umístění jsou podrobně stanoveny podmínky v obecných požadavcích na využívání území a technických požadavcích na stavby, pokud nejsou v odst. 3 uvedeny jako nepřipustné.**“
"Pozn. pod čarou §67-82 PSP“

Současné znění návrhu Metropolitního plánu se v celé řadě ustanovení logicky prolíná s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), (dále jen „PSP“), a společně utváří kompaktní pravidla pro umisťování staveb. Mnoho ustanovení Metropolitního plánu však působí nesrozumitelně a vytváří prostor pro chyby při posuzování přípustnosti záměrů v jednotlivých lokalitách, a to zejména u staveb, pro které PSP již nyní stanovují podrobné podmínky pro jejich umisťování. Čtvrtá část PSP (ust. §67-82 PSP) stanovuje zvláštní požadavky pro vybrané druhy staveb. Stavbám uvedeným v této části PSP byla věnována velká pozornost, proto jsou již nyní regulovány podrobněji, než je možné zajistit Metropolitním plánem. V Souladu s výše uvedeným požadujeme, aby tyto vybrané druhy staveb byly v Metropolitním plánu uvedeny jako přípustné za podmínek splnění požadavků stanovených v PSP, pokud nejsou v dané lokalitě uvedeny jako nepřipustné. Tuto námitku podáváme v zájmu zpřesnění navrhovaného právního předpisu a za účelem odstranění případného rozporu s parametry stanovenými PSP nebo vzájemných výkladových nejasností.
pozn. pořizovatele: společné odůvodnění pro ID 3015951, 3015961, 3015963

3588 MHMPXPJ22YJ4 Námitka MHMPXPJ22YJ4 3015961 Nesouhlas

Námitka k textové části MPP - Článek 63 – Zastavitelná obytná lokalita

Současný stav textu:

(2) V zastavitelné obytné lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport a rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.

Navrhovaná úprava textu:

(2) V zastavitelné obytné lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport a rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. „**Zároveň je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb), pro vybrané druhy staveb, k jejichž umístění jsou podrobně stanoveny podmínky v obecných požadavcích na využívání území a technických požadavcích na stavby, pokud nejsou v odst. 3 uvedeny jako nepřipustné.**“
„Pozn. pod čarou §67-82 PSP“

3588 MHMPXPJ22YJ4 Námitka MHMPXPJ22YJ4 3015963 Nesouhlas

pozn. pořizovatele: společné odůvodnění pro ID 3015951, 3015961, 3015963 - viz výše ID 3015951

Námitka k textové části MPP - Článek 64 – Zastavitelná rekreační lokalita

Současný stav textu:

(2) V zastavitelné rekreační lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro městské parky, rekreaci a sport. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu a zahrádkové osady.

Navrhovaná úprava textu:

(2) V zastavitelné rekreační lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro městské parky, rekreaci a sport. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu a zahrádkové osady. „**Zároveň je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb), pro vybrané druhy staveb, k jejichž umístění jsou podrobně stanoveny podmínky v obecných požadavcích na využívání území a technických požadavcích na stavby, pokud nejsou v odst. 3 uvedeny jako nepřipustné.**“
„Pozn. pod čarou §67-82 PSP“

3588 MHMPXPJ22YJ4 Námitka MHMPXPJ22YJ4 3015964 Nesouhlas

pozn. pořizovatele: společné odůvodnění pro ID 3015951, 3015961, 3015963 - viz výše ID 3015951

Obecné připomínky k MP

1. **TEXT VYJÁDRĚNÍ:** Výkresy Z02 (hlavní výkres struktury) a Z03 (hlavní výkres infrastruktury) jsou špatně čitelné. Doporučujeme zlepšit čitelnost čar výkresů, zejména v místech překryvu více čar a šraf.

ZDŮVODNĚNÍ: Příkladem zcela nečitelného místa je ulice Bubenská. Nevýrazně a obtížně rozlišitelné jsou rovněž zobrazeny prvky ÚSES. Bylo by dobré najít způsob, jak zlepšit čitelnost výkresů například umožněním vypínání jednotlivých grafických prvků.

3588 MHMPXPJ22YJ4 Námitka MHMPXPJ22YJ4 3015965 Nesouhlas

2. **TEXT VYJÁDRĚNÍ:** Zlepšit čitelnost/změnit měřítko zobrazované legendy především u výkresů Z02 (hlavní výkres struktury) a Z03 (hlavní výkres infrastruktury).

ZDŮVODNĚNÍ: V legendách není možné dostatečně přibližovat značky a rozlišit tak od sebe některé graficky podobné prvky. Problém je v jejich zobrazovaném měřítku. Jemné šrafy nebo vzory jsou nečitelné a neporovnatelné s výkresem. Příkladem nečitelné legendy jsou například prvky ÚSES.

3588 MHMPXPJ22YJ4 Námitka MHMPXPJ22YJ4 3015969 Nesouhlas

3. **TEXT VYJÁDRĚNÍ:** V textové části návrhu Metropolitního plánu se poměrně často objevuje výraz „zpravidla“. Jak bude tento výraz vykládán? Tento výraz vnáší do výkladu ustanovení Metropolitního plánu určitou míru nejistoty. Toto považujeme za nevhodné vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o nástroj územního plánování. Požadujeme upravit textaci článků Metropolitního plánu tak, aby jejich výklad byl zcela jednoznačný.

ZDŮVODNĚNÍ: Například v článku 44 (04) heterogenní struktura – (1) Heterogenní struktura je urbánní struktura kombinující více typů zástavby a různého využití zpravidla v oddělených budovách vedle sebe (horizontálně). Znamená to, že v některých případech lze neuplatnit toto ustanovení? V jakých?

3588 MHMPXPJ22YJ4 Námitka MHMPXPJ22YJ4 3015970 Nesouhlas

4. **TEXT VYJÁDRĚNÍ:** Navrhovaná výšková regulace Metropolitního plánu neumožňuje vytvářet výškově různorodou zástavbu u rozsáhlejších stavebních záměrů

ZDŮVODNĚNÍ: Aktuálně platný územní plán umožňuje u rozsáhlejších stavebních záměrů vytvářet výškově různorodou zástavbu, kdy je možné při dodržení stanovené kapacity podlažních ploch dle ÚP navrhnout hmotu budov s různým výškovým uspořádáním tak, aby bylo možné dosáhnout kvalitního architektonického řešení umožňujícího plně využít možnosti dané lokality (například výhledy, lokální dominanty,...), vytvořit patřičnou kontinuitu s okolní zástavbou a zohlednit technické a hygienické požadavky na výstavbu (osvětlení, akustika,...). Toto řešení návrh Metropolitního plánu z našeho pohledu neumožňuje, neboť používá „konstantní“ výškovou regulaci v ploše 100x100 m, přičemž určité dominanty jsou možné pouze v konkrétních místech – například tam, kde je určena hladina věží a dále u stavebních bloků dle ustanovení článku 103. Tímto je z našeho pohledu v mnoha lokalitách znemožněno při dodržení všech legislativních požadavků na výstavbu účelně vyčerpat „povolenou“ kapacitu území. Doporučujeme proto uvedenou výškovou regulaci RNP uvést jako průměrnou a nikoli jako maximální. Toto řešení by mohlo pomoci využít efektivně plnou „povolenou“ kapacitu území.

3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015971	Nesouhlas
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015989	Nesouhlas
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015993	Nesouhlas
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015995	Nesouhlas

5. **TEXT VYJÁDRĚNÍ:** Postup výpočtu kapacit HPP stavebních pozemků není v návrhu Metropolitního plánu dostatečně popsán.

ZDŮVODNĚNÍ: Na osobní konzultaci nám zástupce zpracovatele návrhu Metropolitního plánu představil „zjednodušenou metodiku“ prvotního stanovení kapacit stavebních pozemků u transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury – pokud nejsou v KLZ specifikovány žádné požadavky na veřejné prostory, má se uvažovat s orientačním odhadem 30 % plochy pozemku pro tyto účely. Tato informace není nikde uvedená a ani nezazněla na veřejném jednání.

6. **TEXT VYJÁDRĚNÍ:** Dle článku 103 Pravidla pro dominanty je možné v určitých případech navýšit počet RNP, ale jejich vliv na celkovou kapacitu HPP je bez podrobnějších podkladů těžko stanovitelný.

ZDŮVODNĚNÍ: Dle článku 103 Pravidla pro dominanty je možné v určitých případech navýšit počet RNP. Ale například v případě transformačních a rozvojových ploch nových struktur není možné bez podrobnějších podkladů (územní studie, ÚPcR/regulačního plánu) stanovit dopad povolených dominant do celkových kapacit HPP jednotlivých stavebních pozemků, neboť bez územní studie není možné určit, kde bude např. nová čtvrtová třída či náměstí.

01/ Problém stanovování kapacit v transformačních a rozvojových plochách
PROBLÉM STANOVOVÁNÍ KAPACIT V TRANSFORMAČNÍCH A ROZVOJOVÝCH PLOCHÁCH
námítka k metodice textové i grafické části
Námítka:

S ohledem na předvídatelnost rozhodování v území a kvalitu výstavby obecně požadujeme přehodnotit stanovení kapacit zástavby v transformačních a rozvojových plochách, a to:

1) vypustit regulativ zastavitelnosti stavebních bloků (případně ponechat v omezené míře a s adekvátním nastavením parametrů jako doplňkový regulativ charakteru struktury bez přímého provázání s předpokládanou kapacitou zástavby),

2) výškovou regulaci stanovit s přiměřenou rezervou (jako základní pojistku pro dálkové pohledy a základní výškové nastavení území) a ponechat prostor pro podrobnější stanovení výšek v zastavovacích studiích, územních studiích a konkrétních záměrech; zrušit vazbu mezi výškovou regulací ve formě čtverců a výpočtem kapacit jednotlivých ploch,

3) pro transformační a rozvojové plochy (případně jejich části) stanovit celkové HPP jako regulovanou a zároveň garantovanou kapacitu území (systém koeficientu podlažních ploch nebo podobný).

Pokud bude systém stanovení kapacit v Metropolitním plánu zachován, je třeba pro faktickou neaplikovatelnost zrušit systém vybírání takzvaných kontribucí, tedy spoluúčasti investorů na rozvoji města.

Metropolitní plánu přináší významnou změnu ve způsobu určení míry využití území k zastavění v transformačních a rozvojových plochách. Koeficient podlažních ploch (KPP) používaný v rozvojových územích platným územním plánem zcela nahrazuje výpočtem z parametrů zastavitelnosti a výšky. Výška je přitom stanovena velmi nepřesně pomocí čtverců 100 x 100 metrů.

Důsledky této metodiky jsou zásadní a bohužel v řadě aspektů pro výstavbu destruktivní:

- Metodika vede k obtížné předvídatelnosti kapacit pozemku. Koeficient podlažních ploch používaný v současné praxi má mimo regulační funkce zároveň schopnost relativně jednoduše a přesně stanovit maximální míru využití území při prvních fázích formulace stavebního záměru. Naproti tomu v metodice Metropolitního plánu je možné odhadnout využitelnost pozemku bez podrobného konkrétního návrhu jen velmi obtížně a nepřesně. To má významný ekonomický dopad do předvídatelnosti pozemkových směn a prodejů. **Zároveň je v takové metodice velmi obtížné racionálně stanovovat tzv. kontribuce, neboť nepřesnost výpočtu a v jistém smyslu náhodnost ve vztahu ke konkrétnímu záměru je značná** (viz další body). Úvodní výpočet se bude dramaticky lišit od výsledné kapacity v definované územním rozhodnutím.

- Deklarovaná „garantovaná“ maximální kapacita (zastavitelnost bloků x výška) je v řadě případů fakticky nevyčerpatelná z věcně-legislativních důvodů. Přeregulovaný systém, kdy jsou zafixovány všechny parametry (kapacity, výška i zastavitelnost), neposkytuje žádný prostor pro optimalizaci návrhu jednotlivých budov a jejich souborů. Hmoty je při tom obvykle nezbytné upravovat s ohledem na denní osvětlení, požární parametry nebo i jen potřebu průchodu do vnitrobloku. Každá takováto operace znamená v metodice Metropolitního plánu ztrátu metrů čtverečních HPP záměru.

- Deklarovaná „garantovaná“ maximální kapacita dle Metropolitního plánu je v řadě případů nevyčerpatelná ze společensko-urbanistických důvodů a povede k drastickým střetům v území. Maximální kapacity je možné dosáhnout pouze při úplném naplnění maximální výšky v celé ploše. Ta je přitom stanovena jen velmi hrubě pomocí čtverců, a tedy bez přizpůsobení konkrétním místům a detailům městské struktury. Výsledkem je situace, kdy budou investoři tlačeni do zbytečných střetů v území – i zjevně výškově předimenzované stavby bude nezbytné prosadit, aby byla dosažena „garantovaná kapacita“ – **Metropolitní plán nedává žádné nástroje, jak přizpůsobit záměr dohodě v území v podrobnějším měřítku, naopak tuto dohodu efektivně blokuje**. Jakékoli snížení výšky oproti výškové regulaci v Metropolitním plánu automaticky znamená ztrátu kapacit. Vzniká tak tlak na co nejdoslovnější aplikaci výškového uspořádání dle těchto čtverců, neboť jen tak lze dosáhnout maximální předpokládanou kapacitu. Zjednodušeně řečeno: **aby bylo možné dosáhnout kapacity předpokládané Metropolitním plánem, bude nezbytné na řadě míst realizovat urbanisticky nevhodné a vůči okolí nešetrné řešení. Takový systém považujeme za nevhodný a neudržitelný.**

- Definování kapacit v Metropolitním plánu pomocí výšek a zastavitelnosti vede k nesmyslným typologickým restrikcím. Regulace efektivně eliminuje vybrané formy zástavby – např. **atriová řešení bytových nebo administrativních domů**, kdy HPP záměru dle výpočtu Metropolitního plánu vychází výrazně vyšší než skutečná kapacita stavby (Metropolitní plán započte plochu atriá v každém podlaží). Jakékoli atraktivní architektonické řešení pracující s podlažností (převýšené prostory přes víc podlaží, vzdušná zrcadla schodišť apod.) znamenají pro investora ztrátu m2 HPP. Obdobně Metropolitní plán upřednostňuje balkony před lodžiemi (balkony se do kapacity zástavby nepočítají, lodžie ano). Není efektivně možné kombinovat různě vysoké části budov (např. vyšší hmotu budov s lokálním snížením s ohledem na kvalitu architektonického řešení nebo průnik denního světla do vnitrobloku - efektivně je možné buď držet plnou výšku, nebo přerušit až na úroveň 1. NP). **Až absurdně se jeví situace, kdy je investor sankcionován za vytvoření veřejného prostupu skrz budovu - čím vzdušnější a přes více podlaží, tím větší ztráta metrů čtverečních HPP pro investora.**

Příklady staveb, které regulace Metropolitního plánu fakticky eliminuje kvůli velkorysým vnitřním atriím (Danube house, Praha - Karlín; Nová budova ČVUT, Praha - Dejvice). Investor je nucen ve vztahu k Metropolitnímu plánu započítávat prázdný prostor jako podlažní plochu do maximálního limitu pro objem zástavby. - vizualizace viz detail podání.

Příklad veřejného průchodu, který regulace metropolitního plánu nešetrně započítává do realizovaných m2 zástavby. čímž fakticky sankcionuje investory za jejich realizaci; Zurich. - vizualizace viz detail podání.

- Definování kapacit v Metropolitním plánu omezuje současné formy zástavby a podporuje vznik sídlení kaše. V systému regulace pomocí „stopy budov“ (zastavěnost) a jejich výšky dochází k omezení možnosti rozhodování o typologii navržené zástavby ze strany jednotlivých investorů. Maximální možnou kapacitu lze totiž vyčerpat pouze při realizaci maximální možné výšky zástavby stanovené plánem. V návrhu Metropolitního plánu stanovena maximální výška je tak z pohledu ekonomiky jednotlivých investic zároveň de facto výškou minimální.

V okrajovějších částech města směřuje Metropolitní plán kvůli výškové regulaci fakticky k typologické zonaci. Soudobé systémy zástavby se přitom naopak vyznačují kombinací různých typů staveb a náplně v jedné lokalitě, čímž naplňují princip polyfunkčního města krátkých vzdáleností. To, čeho se metropolitní plán snaží dosáhnout pomocí flexibilnější regulace využití, zcela eliminuje regulací typů struktury v kombinaci s výškovou regulací. Např. výška „2+ ustupující podlaží“ je pro běžnou výstavbu řadových domů moc (obvyklý standard je 2 plnohodnotné podlaží bez ustoupení), na nízkopodlažní bytové domy naopak málo (efektivní řešení začíná od 3 plnohodnotných NP). Logické je tak v území kombinovat řadové domy o 2NP a bytové domy o 3NP nebo 3+1 NP. To ale Metropolitní plán vůbec neumožňuje. **Považujeme za neakceptovatelné, že kvalitní příklady nových čtvrtí z evropských měst by neobstáli v regulaci Metropolitního plánu.** Regulace metropolitního plánu vede k omezení typologické inovace a rozvoji různorodých forem bydlení.

Příklady respektovaných urbanistických řešení z evropských metropolí, které by neobstály v regulaci metropolitního plánu, protože kombinují různé formy zástavby s větší výškovou členitostí: městská čtvrť Västra Hamnen, Malmö (Švédsko); Haveneiland-West, městská čtvrť IJburg, Amsterdam (Nizozemsko); městská čtvrť IJburg, Amsterdam (/Nizozemsko); obytný soubor Le Bois Habité, Lille (Francie) - vizualizace viz detail podání.

02/ Problém předepisování struktury zástavby
PROBLÉM PŘEDPISOVÁNÍ STRUKTURY ZÁSTAVBY
námítka k metodice textové části, zejména k článkům 41 – 50
Námítka:

Požadujeme vypuštění předpisu typu struktury v transformačních a rozvojových plochách, minimálně pak v transformačních a rozvojových plochách s obytným využitím u kategorie transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury a transformační a rozvojové plochy nových struktur. Tyto požadavky ponechat pouze pro stabilizované plochy, případně pro malé rozvojové a transformační plochy navazující na stávající strukturu. Pokud toto z jednoznačně specifikovatelných příčin nebude možné akceptovat, potom požadujeme vytvořit škálu více nových typů struktur adekvátních současným formám zástavby (kombinace různých funkcí, kombinace forem bydlení, různorodá podlažnost, předzahrádky bytů apod.) a zároveň odpovídající různorodému umístění v Praze od centra města až po jeho okraj a ty logicky aplikovat v území.

Metropolitní plán předepisuje vybrané parametry zástavby pomocí stanovení typů struktur (články 41 – 50). Pomineme-li specifické struktury jako areály vybavenosti nebo lineární struktury (dopravní koridory), jsou tyto charakterly odvozeny do stávajících a zejména historických forem zástavby (bloková struktura vychází z tradiční blokové zástavby 19. století, modernistická struktura z uspořádání modernistických sídlišť, struktura zahradního města z tradičních vilových čtvrtí apod.). Aplikování těchto regulativů má jistě svůj význam ve stabilizovaných lokalitách, kde napomáhá posuzování souladu nových záměrů s charakterem bezprostředního okolí a o jeho aplikaci lze uvažovat i u malých rozvojových ploch navazujících na stávající strukturu, kde je třeba doplnit zástavbu v charakteru okolí.

U větších rozvojových a transformačních ploch je ovšem taková praxe velmi diskutabilní, zejména v kontextu toho, že Metropolitní plán stanovuje pouze jednu „soudobou“ strukturu zástavby, a to tzv. hybridní. Ta je ovšem koncipována primárně pro velmi husté struktury zástavby v jádru města (počítá s plně prostavěným 1. NP, pasážemi, omezuje předzahrádky apod.). Chybí jakákoli struktura pro běžnou městskou a předměstskou výstavbu, zejména pro lokality na pomezí hustot individuální zástavby a bytových nebo polyfunkčních objektů. V transformačních plochách mimo centrální polohu tak Metropolitní plán vymezuje buď v daném kontextu často neadekvátní hybridní strukturu, nebo aplikuje de facto struktury historické. Pokud by v této podobě metropolitní plán vstoupil v platnost, znamenalo by to řadu negativních dopadů do kvality městské prostředí i bydlení.

Příklady kvalitních obytných lokalit z evropských metropolí, které by neobstály v regulaci metropolitního plánu, protože kombinují různé formy bydlení, mají výškově rozmanitou strukturu zástavby nebo na příklad využívají předzahrádky k přízemním bytům. Z pohledu Metropolitního plánu je tak nelze zařadit do žádné předepsané struktury zástavby: městská čtvrť IJburg, Amsterdam /Nizozemsko); obytný soubor Petra-Kelly-Weg, Erlangen (Německo); městská čtvrť Orestad-Nord, Kodaň (Dánsko); rezidenční čtvrť Vauban, Freiburg (Německo); obytná lokalita Sluseholmen, Kodaň (Dánsko) - vizualizace viz detail podání.

Samotné plošné vymezování typů struktur pro návrhové plochy je diskutabilní. Metropolitní plán tak fakticky směřuje k typologické zonaci města. Soudobé systémy zástavby se přitom naopak vyznačují kombinací různých typů staveb a náplně v jedné lokalitě, čímž naplňují princip polyfunkčního města krátkých vzdáleností. To, čeho se metropolitní plán snaží dosáhnout pomocí flexibilnější regulace využití, zcela eliminuje regulací typů struktur v kombinaci s výškovou regulací. Opravdu je zpracovat metropolitního plánu toho názoru, že se veškerá nová výstavba v Praze má odehrát po velkých unifikovaných celcích: „čtvrť rodinných domů“, „čtvrť bytových domů“ atd.? **Považujeme za neakceptovatelné, že kvalitní příklady nových čtvrtí z evropských měst by neobstály v regulaci Metropolitního plánu.** Regulace Metropolitního plánu vede k omezení typologické inovace a rozvoje různorodých forem bydlení.

Plošné vymezování struktury zahradního města (v parametrech, v jakých je navržena) je přímém rozporu se základními tezemi Metropolitního plánu a udržitelného rozvoje obecně. Návrhové plochy v předměstských lokalitách by měly cílit k efektivnímu využití území a typu výstavby, který vhodnou kombinací individuálního a hromadného bydlení dosahuje nezbytných minimálních hustot zástavby pro fungování dostupných služeb a hromadné dopravy a je tak alternativou suburbanizačním procesům. Návrhem Metropolitního plánu se dosahuje přesného opaku – rozsáhlých ploch monofunkční zástavby rodinných domů. **Metropolitní plán tímto podporuje suburbanizační procesy a vznik sídelní kaše.**

Příklad rozsáhlých ploch, ve kterých metropolitní plán předepisuje plošnou výstavbu rodinných domů a podporuje tak vznik sídelní kaše (Horní Počernice) - vizualizace viz detail podání. Stávající vymezení typů struktur v grafické části povede k mnohým výkladovým nejasnostem a problémům v aplikační praxi. Regulace struktury se dostává do rozporu s výškovou regulací (viz příklad zahradního města s 6. RNP), což fakticky neumožňuje vyčerpát předpokládanou kapacitu. V území je často vymezována heterogenní struktura, jejíž parametry jsou ale opět pouze odvozenou kombinací tří typů historických struktur (blokové, modernistické, zahradního města).

Příklad fatálního rozporu výškové regulace (6RNP) s předpisem struktury (struktura zahradního města); Kyje, Praha 14 - vizualizace viz detail podání.

Jsme přesvědčeni, že **vypuštění požadavku na typ struktury v návrhových plochách okolní stávající lokality nijak neohrozí, naopak - umožní přizpůsobit charakter nové zástavby na rozhraní s různými navazujícími lokalitami tak, jak je to v místě přirozené.** Stávající regulace naopak vyžaduje aplikování pravidel dané struktury až na samou hranici vymezení – tedy např. hybridní struktura musí být naplněna do posledního bloku až na kraj sousední vesnické struktury. Výsledkem regulace charakteru zástavby je tak absurdní situace, kdy je stavebník Metropolitním plánem tlačen do akontextuálního řešení v rozporu s charakterem okolí. Domníváme se, že toto nebylo cílem zpracovatele a plán by měl být metodicky upraven.

3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3015999	Nesouhlas	<p>03/ Problém výškové regulace ve stabilizovaných územích</p> <p>PROBLÉM VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH ÚZEMÍCH</p> <p>námítka k metodice textové i grafické části</p> <p>Námítka:</p> <p>Požadujeme vypustit výškovou regulaci pomocí čtverců ve stabilizovaném území a umožnit tak v těchto plochách v plném rozsahu postup dle ustanovení § 26 písm. a) Pražských stavebních předpisů, případně alespoň zajistit, aby nedocházelo k situacím, kdy regulace brání dosažení výšky sousedních objektů (revidovat výšky v grafické části a přiměřeně navýšit v relevantních místech, změnit osnovu čtverců výškové regulace nebo toto alespoň metodicky ošetřit v textové části – např. umožnit navýšení až o 2 RNP oproti stanovené výšce, pokud se prokáže, že výška římsy záměru zachová výškovou hladinu okolní zástavby).</p> <p>Návrh MPP stanovuje maximální výšku zástavby pomocí hodnot rozmezí podlažností. V grafické části je pak systém výškové regulace aplikován po čtvercích o velikosti 100 x 100 m bez vazby na strukturu a charakter zástavby jednotlivých lokalit. I v lokalitách s relativně homogenním výškovým uspořádáním dochází k nelogičnostem ve stanovování výšek (ve vybraných čtvercích je výška nesmyslně ponížena jen proto, že je v daném místě náhodou několik nižších domů), v lokalitách s výraznou výškovou členitostí je pak distribuce výšek na jednotlivé pozemky vysloveně „náhodná“. I s ohledem na to je regulace výšek v aktuální verzi Metropolitního plánu definována pro stabilizované území jako maximální, kdy je ale zároveň třeba provést korekci podle stávající okolní zástavby. Proces se tak mírou složitostí zcela vyrovná postupu podle § 26 písm. a) PSP, přitom ale zároveň přináší řadu negativních důsledků:</p> <p>V řadě míst je výšková regulace vytvořena podle algoritmického výpočtu zjevně podhodnocená, pokud se na území podíváme optikou urbanistické logiky a smyslu výškové regulace - předepsaná výška v těchto čtvercích neodpovídá běžné výškové hladině okolní struktury (viz příklady). Výšková regulace pomocí podlažností (a nikoli skutečné výšky) s sebou nese řadu dalších úskalí. Zejména vůbec nepočítá při výpočtu s tím, že většina tradičních městských čtvrtí sestává z historických objektů s vyšší konstrukční výškou podlaží, než je dnes obvyklé pro bytové stavby. Výška novostaveb je tak ponížena (rozdíl výšek v běžné městské struktuře o 6 NP obvykle činí jedno podlaží) oproti okolní existující zástavbě, a to bezdůvodně, bez jasného veřejného zájmu, který by měla regulace chránit.</p> <p><i>Příklady nelogicky ponížené výškové regulace oproti přirozeným urbanistickým návaznostem (Palmovka, Praha 8, Žižkov, Praha 3) - vizualizace viz detail podání.</i></p> <p><i>Srovnání podlažností historické a současné zástavby (Havlíčkovo náměstí). Výšková regulace Metropolitního plánu vůbec nezohledňuje fakt, že většina tradičních městských čtvrtí sestává z historických objektů s vyšší konstrukční výškou podlaží, než je dnes obvyklé pro bytové stavby. Zcela kontextuální novostavba na fotografii by podle Metropolitního plánu vzniknout nemohla. - vizualizace viz detail podání.</i></p> <p>V obou popsanych typech situaci Metropolitní plán zbytečně omezuje cenné rezervy ve stávající struktuře a omezuje výstavbu bydlení v centrálních částech města – a to při tom v situacích, kdy by dosažení vyšší kapacity bylo urbanisticky zcela adekvátní a logické.</p> <p>Rozumíme potřebě chránit výškové uspořádání města. Zároveň si ale nejsme vědomi, že by za mnoho let plošné aplikace rozhodování podle § 26 písm. a) PSP docházelo ve stabilizovaných územích k jakýmkoli výškovým excesům. Jsme toho názoru, že nahrazovat fungující systém takto diskutabilním návrhem je nevhodné.</p> <p>Pokud by (např. v památkově chráněných územích s ohledem na stanoviška dotčených orgánů) bylo nezbytné v územním plánu výškovou regulaci i ve stabilizovaných územích ponechat, je nezbytné provést takovou úpravu, která výše popsané excesy eliminuje. Možností je v tomto případě řada – od manuální revize výšek čtverců, přes jejich nahrazení stanovení výšek na logické urbanistické celky až po metodickou korekci v textové části, která by umožnila v odůvodněných případech a za jasně stanovených podmínek regulovanou výšku navýšit. V každém případě ale výšková regulace musí dosáhnout ochrany veřejného zájmu, aniž by nedůvodně omezovala kapacitu vybraných pozemků.</p> <p>Jsme přesvědčeni, že ponechání aktuální regulace bez korekce povede k potřebě pořídit dramatické množství parciálních změn územního plánu týkajících se výšek jednotlivých čtverců.</p>
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3016000	Nesouhlas	<p>04/ Parametry jednotlivých typů struktury zástavby</p> <p>PARAMETRY JEDNOTLIVÝCH TYPŮ STRUKTURY ZÁSTAVBY</p> <p>námítka k metodice textové části, zejména k článkům 43 – 49</p> <p>Námítka:</p> <p>Požadujeme upravit definice a parametry jednotlivých typů struktur tak, aby je bylo skutečně možné využít pro rozhodování v území a posouzení souladu s územním plánem, zejména:</p> <p>- pro hybridní strukturu zcela vypustit požadavek na vertikální kombinaci využití a dále na pasáže a střešní zahrady, vypustit vysvětlující část o „městě budoucnosti“, omezit zákaz předzahrádek (pokud nebude zcela vypuštěna aplikace hybridní struktury pro transformační a rozvojové plochy (viz samostatná námítka),</p> <p>- pro heterogenní strukturu zcela vypustit požadavek na horizontální kombinaci využití,</p>

- pro strukturu zahradního města doplnit regulativ tak, aby specifikoval, že „nezastavěné části bloků jsou z většiny soukromými zahradami“,
- pro strukturu areálů produkce a strukturu areálů vybavenosti vypustit požadavek na vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením.

Příslušná ustanovení popisují parametry jednotlivých typů struktur a budou tak sloužit pro rozhodování v území jako významné regulativy. Textace velké části ustanovení tomu ale vůbec neodpovídá. Upozorňujeme zpracovatele Metropolitního plánu, že podle těchto ustanovení se bude určovat soulad s územním plánem a budou se na ně odvolávat účastníci příslušných řízení. Měly by proto být formulovány jasně a srozumitelně, a především určovat jasné nepřekročitelné parametry zástavby, nikoli abstraktně popisovat obvyklé vlastnosti, které se ale zjevně neuplatní ve všech případech umisťovaných záměrů.

Např. popis vertikální nebo horizontální kombinace využití je jistě zajímavý analytický poznatek, jeho aplikace v územním plánu je ale vysloveně nebezpečná. Znamená aktuální textace definice heterogenní struktury („využití se kombinuje horizontálně v oddělených budovách“), že komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem? Nebo naopak je možné v hybridní struktuře („využití v jednotlivých budovách se kombinuje vertikálně“) umístit monofunkční budovu? A za jakých podmínek? Ustanovení tak směřují k naprosto nepředvídatelné výkladové praxi.

Rozumíme, že některé parametry jsou zmírněny využitím slova „zpravidla“. I to by se ale mělo dít v souladu s běžnou legislativní praxí. Tedy u ustanovení, kde se z většiny předpokládá naplnění regulativu, zároveň ale ne ve stu procentech případů. To ale není případ střešních zahrad nebo pasáží v hybridní struktuře. Ty se zde budou jistě vyskytovat hojně, nikoli ale ve většině případů. Proto je třeba takové požadavky vypustit nebo upravit jako možnost. Jinak hrozí jejich zneužívání pro blokování výstavby.

Pro strukturu zahradního města je nezbytné změkčit ustanovení, které popisuje, že nezastavěné části bloku jsou soukromými zahradami. Takto formulované by v praxi znamenalo, že je v těchto strukturách zakázáno dělat vnitroblokové prostupy nebo třeba obslužné uličky k zadním částem zahrad řadových domů.

Pro struktury areálů produkce a areálů vybavenosti je nešťastně definován požadavek na povinnost vymezit uliční čáru zdí nebo oplocením. V takto různorodých celcích by měla být ponechána větší flexibilita. Např. u staveb komerčního vybavení v areálech produkce orientovaných přímo do obslužné ulice takový požadavek nedává vůbec smysl. Obdobně u areálů vybavenosti, kde jsou zahrnuty např. i Pražský hrad nebo kampus v Dejvicích s běžnou zástavbou v ulicích byl dopad na kvalitu města velmi nešťastný.

3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3016001	Nesouhlas	05/ Dílčí námítky k textové části VYUŽITÍ REKREAČNÍCH LOKALIT K článku 64 Námítka: Pro zastavitelné rekreační lokality umožnit i umisťování širší škály využití obdobně jako v platném územním plánu. Jednoznačným konkrétním výčtem umožnit především umisťování komerčního vybavení a ubytování.
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3016002	Nesouhlas	PŘEDEPSANÝ DOMINANTNÍ PODÍL MĚSTSKÝCH TŘÍD V HYBRIDNÍ STRUKTUŘE K článku 77 Námítka: Požadujeme zcela vypustit požadavek na „dominantní podíl rozlohy“ určitých typů ulic pro vybrané typy struktur.
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3016003	Nesouhlas	OMEZUJÍCÍ PRAVIDLA PRO VNITROBLOKY K článku 92 Námítka: Požadujeme formulaci, kdy je vnitroblok definován jako „zpravidla veřejné nepřístupný“ nahradit formulací, že vnitroblok „může být veřejně nepřístupný“. Dále pak zcela vypustit formulaci, kdy je ve stabilizovaném území požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“.
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3016005	Nesouhlas	FAKTICKÝ ZÁKAZ JAKÉKOLI STAVEBNÍ ČINNOSTI V PARKU VE VOLNÉ ZÁSTAVBĚ K článku 94 Námítka: S ohledem na předvídatelnost rozhodování v území požadujeme zcela vypustit navrhované omezení staveb v parku ve volné zástavbě nemožností „snížit podíl nezpevněných ploch“, případně alespoň z tohoto ustanovení vyjmout dopravní stavby nebo jiné stavby ve veřejném zájmu.
3588	MHMPXPJ22YJ4	Námítka	MHMPXPJ22YJ4	3016007	Nesouhlas	NEVHODNÁ DEFINICE SOUKROMÉ ZAHRADY K článku 93 Námítka: Vypustit z definice soukromé zahrady parametr „zpevněnosti“ tak, aby jako součást soukromých zahrad mohly být umisťovány i zpevněné plochy.

Metropolitní plán definuje soukromé zahrady jako „nezpevněnou část stavebního bloku“. To je ale zcela chybný a nevhodný způsob definice - součástí zahrady (tak, jak je vymezována v Metropolitním plánu) jsou logicky i zpevněné plochy (pobytové, přístupy k domům, parkovací stání, atp.). U malých zahrad mohou tyto plochy tvořit i většinu celkové výměry.

3588 MHMPXPJ22YJ4 Námitka MHMPXPJ22YJ4 3016008 Nesouhlas

PARAMETRY ZASTAVITELNOSTI BLOKU S OHLEDEM NA JEHO VELIKOST
K článku 96
Námitka:
Požadujeme upravit parametry koeficientů zastavění bloku pro středně velké bloky tak, aby hodnoty plynule navázaly na parametry pro malé bloky.
Maximální koeficient zastavění bloku je v Metropolitním plánu stanoven různě pro definované velikosti bloků. Samostatně pro tzv. „malé bloky“ a samostatně návazně pro tzv. „střední bloky“, kdy rozhodující je výměra bloku. U vybraných typů struktur přitom vzniká určitý „skok“ ve využitelnosti bloku právě při výměře 2000 m2, kdy blok mírně přesahující tuto hranice má výrazně nižší maximální podíl zastavění oproti bloku o výměře 2000 m2 nebo mírně nižší. Bylo by vhodné parametry upravit tak, aby hodnoty středních bloků při výpočtu dle vzorce přímo navazovaly na hodnotu pro malé bloky.

3588 MHMPXPJ22YJ4 Námitka MHMPXPJ22YJ4 3016009 Nesouhlas

POUŽÍVÁNÍ TERMÍNU DOMINANTNÍ
Napříč textovou částí
Námitka:
S ohledem na předvídatelnost rozhodování v území požadujeme omezit užívání termínu „dominantní“ v textové části a zároveň jeho definiční zpřesnění.

Metropolitní plán v řadě ustanovení používá termín „dominantní“ (ve smyslu dominantní podíl, dominantní zastoupení atp.) jako určení poměru, aniž by byl jasně specifikován význam a návod k výkladu. Výklad tak může značně oscilovat, může být vykládáno jako „nadpoloviční podíl“, ale též jako „výrazně nadpoloviční podíl“ nebo dokonce „téměř stoprocentní podíl“. Pro jednoznačnost výkladové praxe je nezbytné toto srozumitelným způsobem definovat a zároveň u každého jednotlivého ustanovení relevantně zvážit, zda skutečně existuje veřejný zájem na stanovení konkrétního regulativu tímto způsobem. Při stávající textaci vnímáme významné riziko zneužívání jednotlivých ustanovení pro blokování výstavby bez ohledu na její skutečnou kvalitu a respektování principů Metropolitního plánu.