

1. Metodické problémy Metropolitního plánu

Obsah:

Metodické problémy Metropolitního plánu	1
PODKLADY PRO SOUHRNNÉ PŘIPOMÍNKY	2
LOKALITA	2
Problémové hranice lokality a typ struktury	2
Problémové popsání využití lokality - nutnost nových prvků regulace	2
Neurčitý popis cílového stavu	3
PLOCHY	4
Chybějící popis dopadu transformačních a rozvojových ploch na město.	5
Konfliktní a problémová místa	5
Úbytek chráněné zeleně.	6
INFRASTRUKTURA	6
Vymezení ploch veřejného vybavení	6
Absence podpory prostupnosti území pro pěší a bezmotorovou dopravu.	6
Zahrnutí strategie boje proti změnám klimatu	6
Doplnění a úprava hranic vedení ÚSES	7
OBECNÉ PROBLÉMY	7
Lokalita jako koncepce popisuje charakter, nelze proto na ní zároveň aplikovat regulativy ploch	7
Lokalita dle zadání i návrhu územního plánu nepopisuje reálně charakter a tedy ani není lokalitou podle PSP.	8
Absence popsání vztahů přesahujících konkrétní lokalitu. - práce s většími celky než je lokalita	8
Zbytečně podrobné členění zelených ploch.	9
Definované jen základní městské priority	9
Dostřednost a nejasný popis Prahy jako jedinečného souboru měst a obcí.	10
Priorita nestavebních ploch - krajinné rozhraní	10
Nesoulad zadání i návrhu územního plánu se stavebním zákonem a pražskými stavebními předpisy ve vztahu k zastavitelnosti a nezastavitelnosti území	11
Nevyváženost podrobnosti územního plánu	12
Nečitelnost územního plánu	12
Rezignace návrhu územního plánu na možnost požadovat podrobnější územně plánovací dokumentaci.	13
Nesoulad návrhu územního plánu s vizí uživatelů plánu	13
Obtížně stanovitelná cena pozemků omezí schopnost samospráv realizovat své záměry.	14
Rezignace na kvalitní koordinaci regionálních vztahů, řízení toků zboží a organizaci dopravy, absence zohlednění strategického plánu	15
ZÁVĚREČNÉ SHRUTÍ	16
PROČ NELZE NÁVRH MPP PROJEDNAT JAKO ZÁKONNÝ DOKUMENT	17
2. Odůvodnění proč návrh územního plánu v důsledku způsobu zpracování není schopen odpovědně plnit úkoly a cíle územního plánování	18
Pojetí lokalit bez řádného dopracování neumožňuje reálně popsat charakter území	18
Proč by měl návrh MPP ctít skutečný smysl lokality dle PSP	22
3. Výpis regulativů pro konkrétní plochu v lokalitě zastavitelného, obytného, stabilizovaného území struktury blokové zástavby	24
4. Znění stavebního zákona “Cíle a úkoly územního plánování”	32
§ 18 Cíle územního plánování	32
§ 19 Úkoly územního plánování	33
Oddíl 2 Územní plán § 43	33
Oddíl 3 Regulační plán § 61	34

PODKLADY PRO SOUHRNNÉ PŘIPOMÍNKY

Tyto připomínky jsou závěry ze sebraných připomínek občanů přes aplikaci www.praha6.org/mpp

aktuálně připomínkovalo 555 občanů, kteří dali 5572 připomínek, které jsou zatím shrnuty do 412 komentářů.

V rámci snahy o maximální přehlednost a zapracovatelnost připomínek byly připomínky strukturovány dle použité metodiky návrhu územního plánu.

V průběhu práce bylo ale zjištěno, že bez požadavků na doplnění konkrétních nástrojů nelze návrh Metropolitního plánu řádně opřipomínkovat. V reálné praxi bylo ověřeno, že plán vykazuje takové množství nepřesností a nedostatků, že je nutné jej radikálně zpřesnit a dopracovat.

LOKALITA

Problémové hranice lokality a typ struktury

– Hranice lokality:

***Problém:** Lokality jsou nástrojem k popisu města. Lokalita je vymezena čtyřmi základními vlastnostmi s tím, že jim nikdy nemůže zcela odpovídat. Dominantním vymežujícím prvkem je typ struktury. Řada připomínek k lokalitám navrhuje úpravu hranic lokality.*

– Struktura lokality:

***Problém:** Lokality jsou rozděleny do 20-ti struktur. Logika popisu MPP předpokládá rozvoj území dle dané struktury, pokud struktura neodpovídá celé území a není žádoucí jeho transformace na danou strukturu a není možné vybrat vhodnější typ struktury, je třeba vymežit dané území do samostatné „specifické“ struktury a popsat.*

Pokud ani tak nelze lokalitu uspokojivě vymežit a popsat je to důvod vymežit danou lokalitu pro podrobnější regulaci

Problémové popsání využití lokality - nutnost nových prvků regulace

- Návrh „specifického“ využití lokality pro areály které nejsou ani produkční, obytné, rekreační, přírodní

***Problém:** MPP pro využití lokality zná pouze toto využití - produkční, obytné, rekreační, přírodní. Pro monofunkční areály vybavenosti pak neexistuje vhodné funkční využití. Pokud je třeba v areálu Vojenské nemocnice funkční využití obytné, lze z popisu dovodit, že se zde může doplňovat obytná zástavba, což je nežádoucí*

Pokud areál neodpovídá ani jedné ze zavedených funkcí, neodpovídá pak ani popis celé lokality, proto je nutné zavést způsob, který by specifickou funkci -např. nemocnice umožnil pojmenovat a popsat.

– **Upřesnění funkčního využití lokality pro polyfunkční území**

zásadní připomínka. - rozdělení celého města na lokality produkční, obytné, rekreační, přírodní pro popis města nestačí. Obecný popis pak o městě neříká vlastně nic. Zejména obytné lokality lokálních center, kde je žádoucí umisťovat vybavenost by měly mít možnost tuto preferenci vyznačit např. zavedením funkce „polyfunkční“.

Neurčitý popis cílového stavu

***Problém:** Popis cílového stavu je zásadním popisem lokality. Je to dohoda o tom co je pro lokalitu jako celek podstatné a jak by se lokalita jako celek měla rozvíjet. Má tedy jít o koncepční popis odpovídající měřítku územního plánu*

zásadní připomínka. Cílový popis lokality uvedený na úvodní stránce listu lokality neříká často o samotné lokalitě téměř nic. O vazbách na okolí se nezmiňuje vůbec. Popis cílového stavu je zásadním popisem lokality. Je to dohoda o tom co je pro lokalitu jako celek podstatné a jak by se lokalita jako celek měla rozvíjet. Jde tedy o koncepční popis odpovídající měřítku územního plánu. V připomínkách lokalit je navrženo doplnění.

Malá stabilita stabilizovaného území plynoucí z příliš obecných regulativů

– **Stabilita ploch lokality :**

***Problém:** Popis stability v textové části a realita výkresové, která naznačuje přípustný rozvoj znamená, že vlastně celé město je transformačním územím. Míru stability je nutné požadovat výrazně upřesnit.*

zásadní připomínka. Stabilizované území je plocha, kde je možné pouze doplnění, úpravy a změny stávající zástavby a to tak, aby nedošlo k většímu navyšování kapacity vymezené plochy a k větším změnám funkčního využití. Změny ve stabilizovaných plochách nesmí narušit stávající charakter a přinést nepřiměřenou zátěž. Ve stabilizovaném území se předpokládají pouze malé a nepříliš významné změny. Jedná se tedy o území s dosavadním charakterem, daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území nutná prostorová regulace, která by stanovovala míru využití území, neboť zde mají být m.j. zachovány stávající prostorové vazby a další rozsáhlá stavební činnost je nepřípustná.

Pro občanskou a sportovně rekreační vybavenost existují směrné ukazatele. Je to převážně služba s malým komerčním potenciálem, aby byla co nejdostupnější široké veřejnosti. Lze tedy oprávněně předpokládat, že ve stabilizovaných plochách

bez iniciace samosprávy další občanská, nebo sportovně rekreační vybavenost nevznikne. Definice veřejné vybavenosti je ale velice obecná. Soukromá klinika, nebo léčebna, může být vybaveností i komerčním využitím území a v obou případech mohou být tyto stavby pro dané území nepřiměřenou zátěží. Stávající popis stabilizované lokality tedy připouští v podstatě cokoliv. Upřesnění popisu stabilizované plochy z pohledu funkční i prostorové regulace je tedy zásadním výchozím požadavkem pro regulaci většiny území hl.m. Prahy.

PLOCHY

Skrytý rozvoj - potenciál území

– Skrytý rozvoj - umožněna nová zástavba ve stabilizovaných plochách

Problém: Pokud územní plán vymezuje zastavitelné plochy ve stabilizovaném území, které nejsou zastavěny, nebo jsou zastavěny málo a stavební předpisy a výšková regulace předpokládá v místě rozvoj, je třeba takto i plochy vymezit, nebo tyto plochy vymezení do nestavebních bloků

– Skrytý rozvoj - nepřesná výšková regulace

Problém: Výškovou regulaci nelze v rastru použít jinak než orientačně ve stabilizovaných plochách by výšková regulace měla být stanovována individuálně v podrobnější dokumentaci.

zásadní připomínka – zrušit závaznost výškové regulace. Pokud pro stabilizované území nebude zpracován regulační plán mělo by se přistupovat k území tak jak je definován požadavek na míru stability. Pro rozvojové a transformační plochy je pak stanovení hranic míry využití území součástí individuálního regulativu dané plochy.

Výšková regulace v územním plánu Prahy je velice kontroverzní. V rastru 100x100m ji nelze aplikovat. Bylo by pravděpodobně vhodnější tuto regulaci opravit a ponechat jen jako nezávazný orientační směrný údaj a závazně výšky regulovat v navazující územně plánovací dokumentaci – územních studiích a regulačních plánech. Jako závazný údaj by se mohla výšková regulace používat jen v rámci individuálních regulativů území.

– Skrytý rozvoj - chybějící nástroje pro funkční regulaci stabilizovaných ploch

Problém: Upřesněním pojmu stabilizovaná plocha se omezí možnosti jejího rozvoje a změn. Pokud bude vymezena občanská a sportovní vybavenost je možné obdobně do stabilizovaných ploch vymezit místa se stávající, nebo možnou komerční vybaveností nad míru větší než připouští pojem stabilizované území. Případně je možné navrhnout novou standardní transformační plochu.

Moderní technologie a přesun nákupů do on-line prostoru umožňuje, aby se obchody vracely z periferie blíže k občanům v přijatelném měřítku. MPP však připouští, aby uprostřed obytné zástavby vyrostlo třeba obchodní centrum. Takový přístup může vyvolat krach obchodů v celé ulici, nebo neúměrně zatížit okolí, do kterého bylo umístěno. Město proto musí mít možnost větší koncentrace zátěže

směřovat do vhodných míst. Upřesnění by bylo možné zavedením například plovoucích značek, nebo i plošným vymezením s individuálními regulativy. Toto umožní intenzivnější využití ploch směřovat do míst, která jsou k tomu vhodnější z pohledu dopravy, napojení atd. Pro ostatní stabilizované plochy by se měl jejich popis pro danou funkci precizovat tak, aby pojem stabilita opravdu platil a zajistil tak, aby do stabilizovaných ploch šlo umisťovat jen ty funkce, které poměry v území výraznějším způsobem nezmění.

Chybějící popis dopadu transformačních a rozvojových ploch na město.

Problém: *MPP definuje obecně pravidla pro využití rozvojových a transformačních ploch.*

Tyto pravidla je možné zkontrolovat a doplnit. V rámci individuálních regulativů v potenciálech je možné dohledat obecně určité parametrické regulace. O tom jak se má plocha integrovat do území se ale nedozvíme nic.

zásadní připomínka –Požadují aby každá rozvojová plocha zohlednila kromě parametrických regulativů pro prostorové využití a množství veřejné vybavenosti také:

- aby standardně obsahovala i naznačenou míru požadované prostupnosti v hlavních spojích.
- dle místních podmínek bylo naznačeno hlavní komunikační napojení.
- dále je potřeba vyjádřit dopady na infrastrukturu a případně její rozvoj podmínit navazující investicí.
- udat předpokládanou kapacitu území a upřesnit způsob využití v souladu s nově navrženými prvky prostorové regulace.
- dále je potřebné, aby z pohledu podmíněnosti rozvoje byly i rozvojové plochy hodnoceny co do priority.
- Standardní podmínkou, která obecné principy fungování rozvojové plochy v území ověří musí být zpracování územní studie a regulačního plánu.

Dobrá příprava rozvojové a transformační plochy je zásadní požadavek moderního plánování a městského managementu. Město musí mít ambici udržet si kontrolu nad svým rozvojem a ten koordinovat se zájmy a potřebami města. Úspěšná města rozvojové plochy vykupují, veřejným procesem zaregulují, připraví navazující infrastrukturu a zhodnocené prodávají investorům.

Konfliktní a problémová místa

Problém: *V území jsou místa, kde se střetává řada problémů dohromady (prostupnost, infrastrukturní stavby, neúměrná zátěž atd), které je nutné podrobněji koordinovat. Požadujeme pro tyto plochy vymezení požadavku na zpracování územní studie, pokud je území nutné vzhledem k charakteru lépe popsat a chránit i regulačním plánem.*

Požadavky viz. připomínky k jednotlivým lokalitám.

Úbytek chráněné zeleně.

***Problém:** MPP zmenšuje plochy zeleně, které chrání. Je ale důležité, aby ve městě existovaly zelené koridory a pásy, které budou chráněny a tedy vymezeny pro zeleň.*

zásadní připomínka -Vymezit plochy zeleně jako systémový prvek v území, který bude využíván pro zajištění propojení zelených a rekreačně oddechových městských ploch do kterých je možné umisťovat bezpečné pěší a cyklotrasy a rekreační infrastrukturu.

INFRASTRUKTURA

Vymezení ploch veřejného vybavení

***Problém:** MPP vymezuje veřejnou vybavenost velice volně. Některé vůbec nezohledňuje a jiné plošně nevymezuje. Prostor pro novou vybavenost prakticky úplně chybí. Komerční vybavenost neřeší.*

zásadní připomínka – Vymezení městské vybavenosti bodem není pro potřeby ochrany veřejné vybavenosti dostatečné. Požadujeme vymezit veškeré plochy městské vybavenosti v lokalitě vyznačené bodem plošně.

Velikost plochy občanské vybavenosti se odvíjí od směrných počtů obyvatel. Tyto počty ale nemají vazbu na lokalitu. Reálně obsluhuje širší až široké území. Vybavenost lokalita nezajímá. Praha je také spádovým územím a i proto ani směrné počty dle metodiky ÚP nemusí odpovídat. Návrh počítá s lineárním nárůstem počtu obyvatel, ale v reálu dochází k nárůstu jen mírnému. Oproti tomu roste masivně počet obyvatel v okolí Prahy a spolu s tím i počet nerezidentních uživatelů města. Návrh ničím nedokládá, že by dokázal tento trend změnit. Je zřejmé, že bez aktivního managementu města, které bude vycházet z kvalitních informací o potřebách a požadavcích MČ a občanů i dojíždějících nelze tento trend začít měnit.

Absence podpory prostupnosti území pro pěší a bezmotorovou dopravu.

***Problém:** MČ nyní disponuje generelem bezmotorové dopravy. MČ by měla požadovat jeho zahrnutí do MPP.*

zásadní připomínka – zahrnout výsledky generelu bezmotorové dopravy do prioritních požadavků na bezmotorové propojení města viz<https://www.praha6.cz/generel>.

Zahrnutí strategie boje proti změnám klimatu

***Problém:** Město musí reagovat na měnící se klima, které představuje úbytek srážek, velké teplotní extrémy.*

zásadní připomínka – MPP se zabývá prakticky jen doplněním dešťových

usazovacích nádrží. Záchyt a využití dešťové vody v území by však měla být městská priorita. Spolu s tím je nutné i daleko pečlivěji nakládat se zelení ve městě a zajistit její promyšlené zapojení zelně a vodních prvků do regulace vnitřního klimatu města. Návrh by měl zohledňovat schválené požadavky na adaptační strategii zde: <http://www.iprpraha.cz/adaptacni-strategie>

Doplnění a úprava hranic vedení ÚSES

***Problém:** Hranice ÚSES jsou mohou vést přes zahrady, ale neměl by v principu být vymezován jako zastavitelné území. Hranice ÚSES by tedy měla být vymezována logicky tak, aby mohla odpovídat hranicím zelených ploch.*

viz: <http://www.iprpraha.cz/clanek/61/zelen-a-uses>

Porovnáním zelené infrastruktury stávajícího územního plánu a návrhu MPP lze zjistit redukci ve vymezení ochrany propojení zelených ploch.

OBEČNÉ PROBLÉMY

Lokalita jako koncepce popisuje charakter, nelze proto na ní zároveň aplikovat regulativy ploch

***Problém:** Územní plán v měřítku 1:10 000 popisuje v koncepci obecný charakter území a vymezuje plochy s funkční a prostorovou regulací. Charakter jednotlivých ploch pak popisuje podrobnější územně plánovací dokumentace - regulační plány. Charakter lokality je tedy koncepcí. Pokud je funkce popsána jen v rámci lokality a ne v samostatné vrstvě -v legendě hlavního výkresu, musí být tato funkce v textové části součástí "koncepce území" a ne součástí závazných regulativů.*

zásadní připomínka – Návrh pracuje s obrovskými celky lokalit, na které závazné plošné regulativy vzhledem k jejich pestrosti a různorodosti nelze reálně použít. Vyjádření charakteru lokalit musí být jen koncepcí části popisovaného území a ne konkrétními regulacemi. Ty se musí vždy vztahovat jen na jasně vymezenou plochu na hlavním výkrese. Požadujeme, aby celý hlavní výkres byl srozumitelně členěn do jednotlivých ploch dle navrženého a podle potřeby doplněného členění.

Je zřejmé, že zpracovatel dovozuje, že hlavní výkres pomocí kódů a hranic lokalit potřebné funkční plochy vymezuje. Jenže vymezení lokality už z její metodiky je provedeno tak, že to je souhrn skutečností, které ve vymezeném území pouze převládají a je to tedy vymezení nepřesné a celé ploše lokality neodpovídá a regulativy pro některé plochy nemohou být vlastně funkční. Pokud by v lokalita zůstala pouze pro popis charakteru-struktury a hlavní výkres byl bez ohledu na lokality celý rozdělen na funkční plochy v obdobné podrobnosti navrhovaného plánu včetně nutných doplnění, byl by plán řádově přehlednější a srozumitelnější.

Lokalita dle zadání i návrhu územního plánu nepopisuje reálně charakter a tedy ani není lokalitou podle PSP.

***Problém:** Územní plán nerespektuje Pražské stavební předpisy. Už ze zadání návrhu MPP je stanoveno, že území bude členěno na lokality podle charakteru. Územní plán definuje charakter lokality jako soubor 4 základních vlastností: zastavitelnost, využití území, stability a typu struktury. Většina území Prahy je v MPP označena jako zastavitelná, obytná, stabilizovaná. Většina Prahy je tak reálně členěna jen podle 9-ti stavebních struktur. (rostlá, bloková, hybridní, heterogenní, vesnická, zahradního města, modernistická, areálů produkce, areálů vybavenosti.) Pokud se vše kolem lokality vztahuje k jejímu charakteru, který není popsán není popsáno prakticky nic a plán nemůže být funkční.*

zásadní připomínka – PSP definují charakter území jako souhrn struktur a aktivit. Tedy, že charakter je popis života v prostoru. Pokud jsou lokality členěny prakticky pouze na jednotlivé struktury nemá takové členění se skutečným charakterem území nic společného. Lokalita jako základní koncepční prvek celého plánu nemá popsáný charakter. Na charakter se však odkazuje celý plán. Lokalita je základem pro rozhodování o území. Protože i další základní vlastnosti jsou velice obecné. (zastavitelnost: zastavitelné a nezastavitelné lokality, využití: produkční, obytné, rekreační, přírodní, stability: stabilizované a (flexibilní), rozvojové, transformační) je reálná míra popisu jedinečnosti území nízká až žádná. Lokalita není ani schopna říci jak sama ovlivňuje své okolí. Takto pojaté lokality nepopisují ani koncepci území ani jeho jedinečnost. Protože lokalita je základem celého plánu není funkční celý plán. Pro nápravu je nutné do plánu zavést reálnou lokalitu podle definice PSP jako koncepci území a na stávajícím podkladu lokality ve spolupráci s městskými částmi lokalitu znovu a řádně vymezit.

Absence popsání vztahů přesahujících konkrétní lokalitu. - práce s většími celky než je lokalita

***Problém:** Lokalita se vymezuje jen sama na sebe. Plán zcela postrádá nástroj, pomocí kterého by bylo možné popsat spádovost. Funkční oblast. Prostor běžného života. Oblast, která spolu nejvíce komunikuje. Oblast společných zájmů a funkcí a to bez ohledu na to jak jsou reálně lokality vymezeny.*

zásadní připomínka – lokalita se vztahuje jen sama na sebe. Nedokáže tak reálně popsat koncepci území. Koncepce naplňuje především podmínky, vztahy, vazby a potřeby v území pro které je utvářeno. Bez těchto souvislostí není možné o území správně rozhodovat. Bez doplnění, vyznačení a popsání spádovosti a vlivu okolí na lokalitu samou není zvolený přístup popisování koncepce území pomocí lokalit funkční.

Lokality neumí řádně popsat vazby mezi sebou. Mohou se na sebe odkázat, ale to nikdy nebude dostatečné. Do koncepce plánu by se měla doplnit vrstva, která popíše logické oblasti sdružující více lokalit dohromady a popíše, jak která druhou podmiňuje a ovlivňuje. Vzhledem k tomu, že reálné popsání lokalit nemá s charakterem území nic společného, mělo dojít spíše k přepracování lokalit na řádné plochy s regulativy a zavést nově lokalitu jako skutečný koncepční prvek pro řádné

popisání reálného života v území. Výstavba v jedné lokalitě může druhou lokalitu znehodnotit, nebo naopak. To jak se tato vazba projeví v dané lokalitě by se mělo objevit v popisu lokality a jejího cílového stavu.

Zbytečně podrobné členění zelených ploch.

***Problém:** MPP zcela nepochopitelně vytváří pro zelené plochy 20 typů šraf a barev. V kombinaci hierarchie parků, vymezení ÚSES a zastavitelnosti, případně rozvoje je řádné členění plánu pro určitá místa téměř nemožné. Zásadní námitkou však je, že podrobné členění předjímá management zelených ploch a to bez ohledu na vlastnictví a reálné potřeby. Takový přístup místo řádné ochrany může reálný rozvoj a ochranu zelených ploch paralyzovat. Návrh členění zároveň ukazuje, že zpracovatel se ani o detailní potřeby správy a ochrany zeleně nezajímá. Způsob členění je navíc v zásadním rozporu s tím jak volně jsou pojaty plochy zastavitelné. Členění ploch je nutné, ale mělo by se členit jen to co je nezbytné. Je potřeba zejména rozlišit veřejné zelené plochy (vodní plochy, pole-orná půda, les-louka-sad-pastvina, městská zeleň, městský park, hřbitov) a zelené plochy, které je možné oplotit a pro veřejnost uzavřít (sady-zahrady-vinice, zahrádkové osady, zahradnictví).*

zásadní připomínka - Územní plán zavádí pro zeleň těžko přehledné množství typů barev, šraf a čar. Zatímco regulativy jsou obecné, je plošné vymezení typů a podob zeleně podrobné tak, že pokud bude správce, nebo samospráva chtít zelené plochy řešit pro potřeby managementu zeleně a využití obyvatel jinak, může to znamenat zbytečně změnu územního plánu. To ve svém důsledku může řádný rozvoj zelených ploch paralyzovat.

Nepředjímáme jak přesně členění zelených ploch udělat, ale je nutné se zabývat tím, jak je to reálně navrženo dnes. Šárecké údolí je z pohledu MPP v zásadním rozporu s potřebami přírodního parku. MPP vymezuje ve oblasti Divoké Šárky a Severního svahu Tiché a Dolní Šárky "lesní poušť". Ignoruje, mimo jiné, že je třeba chránit otevřenou plochu tisíciletého vřesoviště atd. Je tedy typickým příkladem zelené plochy, pro kterou je potřeba stanovit podrobnější pravidla členění a to buď individuálními regulativy a v případě Šárky jistě předepsáním podrobnější územně plánovací dokumentace a management plánu.

Definované jen základní městské priority

***Problém:** MPP definuje městské priority. Vazba na jednotlivé plochy ale není vždy zřejmá. Prioritními jsou všechny investice, které řeší problémy fungování stávajícího města a jeho obyvatel. Pro rozvojové a transformační plochy je pak nutné mít nastaveny priority. Rozvoj některých ploch je závislý na dobudování technických sítí a navazující infrastruktury. Rozvojové a transformační plochy, které jsou podmíněné dalšími infrastrukturami musí být do realizace těchto investic vedeny jako územní rezerva.*

zásadní připomínka - Jakýkoliv rozvoj musí být podmíněn vždy kapacitními možnostmi stávající infrastruktury a její adekvátní přípravou, která bude probíhat harmonicky s plánovaným rozvojem. Rozvoj nesmí být realizován na úkor

stávajících rezidentů. Plán proto musí daleko podrobněji definovat priority a podmíněnost rozvoje jednotlivých ploch.

Dostřednost a nejasný popis Prahy jako jedinečného souboru měst a obcí.

***Problém:** Návrh se nesnaží harmonizovat město jako unikátní soubor míst a prostředí.*

Zásadní připomínka - MPP musí zřetelněji vysvětlit pojem “dostřednost” a “historická vrstevnatost”.

Tyto pojmy jsou různě vnímány a mohou vést k zcela odlišným a účelovým výkladům. Je potřeba je ujasnit a dovysvětlit.

“Dostřednost” plánu musí být chápána jako snaha o pojmenování a řešení vnitřních periférií města. Jedná se o pojmenování vnitřních rezerv a celkové zkvalitnění a harmonizaci městského prostředí.

Ochranou “historické vrstevnatosti” musí být myšleno uchování jedinečné pestrosti Prahy, která se prakticky nikdy nerozšiřovala asanacemi a novou výstavbou, ale postupným prorůstáním a transformací. Právě harmonické propojení různých charakterů, typů a podob městské krajiny doplněné morfologií terénu s kaňonem Vltavy vytváří jedinečné genius-loci našeho města. Aby bylo možné jedinečnost chránit, musí být poznána a pojmenována. MPP však toto nezohledňuje. Pro ochranu zeleně ÚSES Vymezuje 11 typů hraničních čar, ale pro chráněné plochy žádná vrstva v závazné části zavedena není a jedinečností míst se nezabývá.

Vyznačení zvláštní ochrany znamená potřebu hledání podrobnější shody na využití území. Znamená to, že pro vymezené chráněné oblasti by mělo být automatické požadovat dopracování podrobnější územně plánovací dokumentace ve formě územní studie, nebo regulačního plánu. Toto je zásadní připomínka, která pomůže předejít řadě závažných konfliktů v území při následném umisťování staveb.

Priorita nestavebních ploch - krajinné rozhraní

***Problém:** Členění v MPP zavádí pojem krajinné rozhraní, který využívá pro definování koncepce plánu. Tou je mj. ochrana a propojování nezastavitelných ploch po okraji města, aby se vytvořil prostupný nezastavitelný pás území. Toto vymezení je však reálně formální a prakticky pro život občanů nic zásadního nepřináší. Krajinné rozhraní vymezuje něco co reálně neexistuje. Vymezení nezastavitelné lokality podél oplocené rychlostní komunikace není územím ani nezastavěným, ani zdravým rekreačně oddechovým, prostupným. Obdobně vymezení nezastavitelné plochy, kterou tvoří skály pod kterou i nad kterou je zastavitelné území, je nefunkční. Krajinnou hodnotu zásadně ovlivní to, co se bude stavět pod a nad skálou a samotná skála není ani přístupná, ani moc prostupná. Koncepcí musí být hledání reálných vazeb a propojení napříč celým městem a to chránit jako koncepční prioritu města a ne jen na jeho obvodu.*

zásadní připomínka - Členění v MPP zavádí pojem krajinné rozhraní, který

využívá pro definování koncepce plánu. Tou je mj. ochrana a propojování nezastavitelných ploch po okraji města, aby se vytvořil prostupný nezastavitelný pás území. Toto vymezení je však reálně formální a prakticky pro život občanů nic zásadního nepřináší. Krajinné rozhraní vymezuje něco co reálně neexistuje. Vymezení nezastavitelné lokality podél oplocené rychlostní komunikace není územím ani nezastavěným, ani zdravým rekreačně oddechovým, prostupným. Obdobně vymezení nezastavitelné plochy, kterou tvoří skály pod kterou i nad kterou je zastavitelné území, je nefunkční. Krajinnou hodnotu zásadně ovlivní to, co se bude stavět pod a nad skálou a samotná skála není ani přístupná, ani moc prostupná. Koncepcí musí být hledání reálných vazeb a propojení napříč celým městem a to chránit jako koncepční prioritu města a ne jen na jeho obvodu.

Tento problém musí být předmětem široké diskuse. Z pohledu uživatelů plánu je území buď zastavitelné, nebo nezastavitelné. Lokality mohou být přírodní a různého charakteru, ale vždy by mělo platit, že plán zná jen plochy zastavitelné a nezastavitelné s různými regulativy. Vymezení koncepce má ukázat, které plochy plán považuje za zásadní a neměnné a které je možné standardním procesem změny územního plánu měnit. Pro život ve městě je zásadní hodnotou ochrana a propojování zeleně napříč celým městem, aby maximum obyvatel mělo možnost se bezpečně dostat ze svého bydliště do větších rekreačně oddechových ploch, nebo jen procházet městem za prací nebo zábavou. Takto definovaná vrstva plánu má pro město reálný smysl. Je to i nástroj managementu území, protože ukáže, které plochy je třeba chránit proti prodeji, nebo je třeba i vykoupit, aby koncepce plánu mohla fungovat.

Nesoulad zadání i návrhu územního plánu se stavebním zákonem a pražskými stavebními předpisy ve vztahu k zastavitelnosti a nezastavitelnosti území

***Problém:** Územní plán zavádí dvě úrovně zastavitelnosti. Rozlišuje nezastavitelné plochy v zastavitelném území a nezastavitelné území mimo zastavitelné území - krajinné rozhraní.*

zásadní připomínka - Požadujeme aby byl návrh územního plánu uveden do souladu s §58 platného stavebního zákona. Musí dojít ke zrušení dvojí kategorie zastavitelnosti a plán musí dále rozlišovat jen dva typy území 1. zastavitelné plochy a zastavěné území a 2. nezastavěné území.

Text zadání v odstavci II.A.1 je návodný v tom, aby byla dokumentace zpracována jinak než jak členění ploch chápe stavební zákon a PSP.

Území zastavěné jsou plochy na kterých jsou realizovány stavby. Území zastavitelné jsou plochy doposud nezastavěné, ale územním plánem vymezeny jako zastavitelné. Pak stavební zákon vymezuje jen plochy nezastavitelné. Tyto plochy mohou být jak uvnitř obce, tak kolem ní. Stavební zákon počítá, že zastavitelné území bude vytvářet ucelenou hranici, která v sobě bude zahrnovat plochy zastavěné a nezastavěné, ale zastavitelné. Ostatní plochy jsou z logiky věci nezastavitelné a to ať už jsou uvnitř, nebo vně obce. Metropolitní plán zavádí

nestavební blok v zastavitelném území. Jedná se o zcela matoucí postup, který vyvolává oprávněné obavy jak se bude tato plocha reálně posuzovat, protože stavební zákon takto označenou plochu nezná.

(Odstavec II. A.1 zadání

2. Metropolitní plán jasně a jednoznačně definuje základní členění území a z hlediska požadavků na uspořádání a využití území rozdělí plochy do odlišných kategorií: území zastavěného, ploch zastavitelných, území nezastavěného a ploch nezastavitelných (podrobně viz II. A. 2. 1.).

Nevyváženost podrobnosti územního plánu

***Problém:** Územní plán má na jedné straně snahu přinášet detailní regulaci - např. u nezastavitelných ploch zeleně, ale jinde např. ve vymezeném stabilizovaném zastavitelném území, které zahrnuje většinu města je přípustné téměř vše.*

zásadní připomínka - Požadujeme úpravu statutu hl.m.Prahy, aby si podrobnou územně-plánovací dokumentaci mohly doplňovat samostatně MČ, pokud ta bude v souladu s přijatým územním plánem. Jednotlivé městské části disponují daleko větší znalostí detailu a potřeb a jsou daleko kompetentnější k detailnímu zpracování. Územní plán musí zajistit především řádnou koordinaci vazeb v území, které odpovídá měřítku 1:10 000.

Toto je jedna ze zásadních připomínek. Problémy nevyváženosti MPP považujeme za řešitelné, pokud bude akceptována potřeba doplnění zpřesňujících vrstev a vymezení plochy pro které budou předepsány zpracovat územní studie a regulační plány.

Nečitelnost územního plánu

***Problém:** Dominantním zdrojem informací o území není mapa, ale textová část. Mapa je šifrou, která odkazuje do dalších textů. Vrstevnaté skládání obecných informací o území si často ve výsledku protiřečí a pak vůbec není zřejmé co platí a jak je to myšleno. Pokud se jedná o opatření obecné povahy, tedy o formu zákona, není takové řešení možné, protože rozhodování podle plánu musí být i soudně přezkoumatelné.*

zásadní připomínka -Dominantním zdrojem informací o území není mapa, ale textová část. Mapa je šifrou, která odkazuje do dalších textů. Vrstevnaté skládání obecných informací o území si často ve výsledku protiřečí a pak vůbec není zřejmé co platí a jak je to myšleno. Pokud se jedná o opatření obecné povahy, tedy o formu zákona, není takové řešení možné, protože rozhodování podle plánu musí být i soudně přezkoumatelné.

Pokud by se měli brát doslova významy slov vysvětlujících textů, tak vysvětlení nemá smysl. Lze se tedy pouze domýšlet jak je vše myšleno.

Není dobré vymýšlet vymyšlené. Pokud plán zavádí různé funkce je zbytečné to tajit a není důvod je nezobrazit. Není zcela srozumitelné, proč je zvolen tento

postup značení. Vrstevnaté skládání informací v digitálně analytickém věku je asi možný přístup, ale vždy se jedná jen o formu zobrazení. To zásadní je, že je třeba vědět, co a jak chci v území regulovat, a pak teprve je možné řešit formu zobrazení. Přestože zpracovatel disponuje velkými soubory dat a informacemi o území, nejsou v plánu řádně zobrazeny. Je asi možné tento systém dopracovat, ale s tím, že se plán musí podřídít tomu, co chci v území řešit a podle toho upravit co nejsrozumitelnějším způsobem i značení.

Rezignace návrhu územního plánu na možnost požadovat podrobnější územně plánovací dokumentaci.

***Problém:** Návrh územního plánu počítá sice formálně s možností, vzniku podrobnější územně plánovací dokumentace, ale ve skutečnosti pro ni nevytváří žádné předpoklady. Hl.m.Praha si může sama pořizovat územní plán pro vymezenou část města, může zpracovávat územní studie i regulační plány. Návrh má pro tyto typy dokumentace vymezit plochy a podmínit rozhodování ve vymezeném území zpracováním příslušné podrobnější dokumentace. Stávající návrh pouze vymezuje několik území pro přednostní zpracování územního plánu vymezeného území části Prahy, ale v žádném případě nepodmiňuje zpracování následné podrobnější dokumentace pro rozhodování o území.*

zásadní připomínka - Požadujeme aby plán v souladu s připomínkami a smyslem zadání řádně vymezil území pro které zavede podmíněnost rozhodování o území doplněním podrobnější územně plánovací dokumentace a to především v podobě územních studií a regulačních plánů. Tato dokumentace umožní řádnou koordinaci zájmů v území a pomůže nalézt potřebnou shodu na intenzitě využití území a řádně posoudit i dopady na okolní území. Aktuální dokumentace toto nenabízí. Zpracování je také důležité proto, že na území hl.m. Prahy jsou území o kterých samospráva rozhodli, že se budou pomocí podrobnější územně plánovací dokumentace řešit a návrh toto musí respektovat.

Pokud plán žádnou podrobnější dokumentaci nevyžaduje jako podmínku pro svoje řádné fungování znamená to, že dokumentace splňuje všechny zákonné požadavky a umožňuje řádné rozhodování o využití území. Bez podmíněnosti je pro samosprávné orgány daleko složitější pro nový plán vyžadovat další pořizování následné podrobnější dokumentace. Zejména se to týká územního plánu vymezeného území hl.m. Prahy, protože tento plán řeší totéž co plán celého hl.m. Prahy a pokud není jeho potřeba známá v době pořizování a schvalování těžko bude možné odůvodnit tuto potřebu po schválení plánu.

Nesoulad návrhu územního plánu s vizí uživatelů plánu

***Problém:** Lidé poptávají jasnost, předvídatelnost a zdravé a bezpečné polycentrické město krátkých vzdáleností.*

zásadní připomínka - Plán nenaplní očekávání občanů, kteří chtějí vytvoření podmínek pro zkvalitnění života ve městě a to po všech stránkách. Návrh neřeší město jako soubor unikátních provázaných míst k životu, které se navzájem podporují a inspirují.

Plán se snaží spojovat město, ale nespojuje lidi. Počet obyvatel Prahy stoupá jen velice pomalu, protože se občané stěhují za město. Přestože existují organizační, analytické a informační technologie, návrh se regulací, koordinací a řízením města moc nezabývá. Přitom právě koordinace potřeb vztahů a vazeb s fyzickou infrastrukturou vytvoří pohodlné, bezpečné a funkční městské prostředí. Občané chtějí dostupnost ve vazbě na místo kde žijí. Chtějí dostupné, služby, školu, odpočinek, možnost sociální interakce. Město protkané předivem cest pro všechny typy dopravy a ploch a míst pro naplňování všech potřeb. V dnešním propojeném světě neexistuje žádná periférie. Všechny místa a plochy jsou unikátní a jedinečné a každé místo může zářit jako občané, kteří tam žijí a daný prostor spoluutváří. Občané dnes žijí zcela jiný život než před 20 ti lety. Jsou více informovaní, flexibilní, nezávislí. Občané dobře vědí jak se žije v jiných městech a očekávají stejný standard i zde. Umí myslet globálně (poměřovat se v reálném čase s okolním světem) a jednat lokálně (vyhodnotit a bezprostředně aplikovat zkušenosti místně). Propojení do sítí zásadním způsobem redefinuje organizaci všech procesů. Vzájemná informovanost, koordinace, dohoda a spolupráce umožňuje zefektivnit všechny úkony. Toto je esenciální atribut dnešní svobodné společnosti. Každý občan díky informovanosti může představovat tvůrčí potenciál a stává se tedy i partnerem pro jednání. Jenom pokud občané budou moci svobodně rozvíjet svoji kreativitu bude společnost ve světové konkurenci úspěšná jako celek. K tomu je nutné, aby procesy samosprávy i státní správy vytvářeli prostředí a podporu. To je úkol i dnešního územního plánování. Město si musí řídit jen to co nutně potřebuje a co lze rozhodnout lokálně se má rozhodovat tam. U občanů na úrovni obcí. Občané si ale zároveň přejí jasnost, transparentnost, jednoznačnost tedy shodu a vyjednání jasných pravidel. Tomu dobře odpovídá dobře zkoordinovaný obecnější územní plán s navazujícími regulačními plány, v kompetencích obcí.

Obtížně stanovitelná cena pozemků omezí schopnost samospráv realizovat své záměry.

***Problém:** Pokud obec potřebuje pro veřejnou vybavenost, nebo zajištění veřejného přístupu, vybudování komunikace, položení sítí atd. vykoupit pozemek, nebo vyjednat břemeno, potřebuje se s vlastníkem dohodnout na jeho ceně. Stanovení správné ceny v nestrukturované ploše s obecnými regulativy bude velmi obtížné, protože majitel vždy bude moci tvrdit, že pozemek je intenzivně využitelný, ale jestli tomu tak skutečně je, stanoví až stavební úřad v rámci konkrétního řízení o umístění stavby.*

zásadní připomínka - oproti stávajícímu územnímu plánu, který pracuje s funkcemi jednotlivých ploch, MPP pracuje s regulacemi na celou lokalitu nebo celou

transformační, nebo rozvojovou plochu (stavební - nestavební blok). Plochy však dnes mají různé vlastníky, včetně státu a samospráv. Pokud není zřejmé jak se které konkrétní místo dá využít, lze obtížně stanovit i jeho cenu. Obtížně stanovitelná cena pozemků může zcela ochromit schopnost samosprávy spravovat své území.

Samospráva dospívá k rozhodnutím konsensuálním kompromisem a čím přesnější a kvalitnější má informace o území jeho potřebách a možnostech, tím lépe se může rozhodovat. Pokud jsou tyto informace nepřesné a nejasné ocitá v nevýhodě oproti konkrétnímu vlastníkovu parcely, který většinou přesně ví co chce. Po více jak dvaceti letech užívání plánu majitelé přizpůsobili stávajícímu stavu své obchodní strategie. Obce i státní správa se naučila s plánem pracovat. Státní správa i samospráva nyní volají po větší přesnosti a lepších pravidlech, které umožní transparentnější rozhodování. Nový návrh v podobě jaké je předložen toto nesplňuje a je třeba jej řádně doplnit o dopracovat.

Rezignace na kvalitní koordinaci regionálních vztahů, řízení toků zboží a organizaci dopravy, absence zohlednění strategického plánu

***Problém:** MPP má ambice být interaktivním podkladem pro digitální správu města. Přestože nepochybně zpracovatel disponuje řadou hodnotných dat, není jasné jak s nimi v plánu nakládá. MPP dává příležitost se Praze připravit na výzvy 21. století jako jsou například sdílená ekonomika elektromobilita, samořiditelná auta, inteligentní systémy řízení a organizace zásobování města, využití hi-technologií, ale tato možnost není využita. O tom jakou úlohu má město v rámci regionu Středních Čech, celé země a Evropy a jak s okolím komunikuje se moc nedozvíme.*

zásadní připomínka -Digitální zpracování dat by mělo dát kvalitní informační základ o tom kolik, čeho město potřebuje, kam kolik lidí jezdí, jak co používají. Z těchto dat je pak možné diskutovat možné regulace a rozmyslet jak chod města maximálně zefektivnit. Měli bychom řešit například:

- Kolik % občanů lze přitáhnout k MHD.
- Do práce by mohlo jezdit na kole až x % obyvatel.
- Ovzduší v Praze je špatné tady a tady. Nástroje řešení jsou tyto a tyto.
- V těchto a těchto stabilizovaných plochách se změna počtu obyvatel předpokládá, nepředpokládá, demografie obyvatel je taková, výhled takový, potřeby takové.
- Stávající občané využívají tolik energií, plánujeme, že pro nové budeme potřebovat tolik a tolik. Kapacita stok a všech sítí je taková a důsledky jsou takové.
- S dešťovými vodami se nakládá takto a bude se nakládat takto.
- Rozvoj vnitřního města pro vás bude znamenat toto a toto.
- Zásobování města si představujeme tak a tak.
- atd. atd.

Přadujeme, aby IPR tato data strukturovaně zveřejnil a tím umožnil vést kvalitní diskusi. Aktuálně není z dokumentace zřejmé, jaké důsledky vlastně návrh vnitřního rozvoje města pro občany přináší.

Schválený strategický plán se již alespoň v tezích začíná reálným managementem města zabývat. Jedná se o souhrn opatření od regulací, přes bytovou politiku, přes organizaci dopravy k péči o kvalitu života a polyfunkčnosti města. Samotná koncentrace obyvatel vyvolává potřebu velkého množství obsluhy a služeb. Ve věku digitalizace a robotizace je však například také žádoucí, aby ve městě byly vymezeny místa pro výrobu špičkových technologií, ke kterým je třeba výzkum a univerzitní základna. Propojením vědy výzkumu a výroby dávají příležitost špičkovým světovým odborníkům pro které zase město musí vytvářet kvalitní podmínky pro život.

ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ

Nový územní plán vychází ze stávajícího stavu a navazuje na něj. Plán nepřináší nové teze ani myšlenky.

Přesto je plán zásadním způsobem iniciační. Odmítá stávající stav znovu pevně zafixovat a pokusil se metodou postupného skládání vrstev vytvořit prostor, který umožní samosprávám a občanům, aby si mohli své představy o městě nově definovat.

Jen tak lze vysvětlit a pochopit fatální rozpor mezi proklamacemi o tom co plán chce dělat a co dnes reálně dělá.

Plán slibuje vize, ale najít je není možné. Plán se především zabývá fyzickou strukturou města, ale prakticky žádný reálný život nepředjímá ani nereflektuje.

Díky metodě postupného skládání vrstev je možné plán pružně dopracovávat a zpřesňovat v závislosti na tom, jaká míra přesnosti a detailu bude pro které území potřebná.

Nový územní plán zvaný „Metropolitní“ není zákonným dokumentem, který by bylo možné přijmout ke společnému řízení a připomínkám. Plán neplní to co mu ukládá stavební zákon v §19 úkoly územního plánování zejména odstavce a, b, d, e, h ,i ,o.

Plán není vyvážený. Někde reguluje nadbytečně jinde skoro vůbec. Problémy nevyváženosti MPP považujeme za řešitelné, pokud bude akceptována potřeba doplnění zpřesňujících vrstev a vymezí plochy pro které budou požadovány územní studie a regulační plány.

Požadavky nás občanů jednoznačně ukazují, že chceme zdravé harmonicky rozvíjené polycentrické město krátkých vzdáleností, ve kterém se bude chodec cítit pohodlně a bezpečně. Chceme aby plán byl transparentní, čitelný a předvídatelný. Chceme ve městě pracovat, odpočívat, bavit se, žít. Chceme být hrdí na své město a chceme mu rozumět. Chceme pestrý, ale vyvážený rozvoj, aby lidé z města neutíkali za město a nevraceli se pak do něj jen za prací. To tento plán nenabízí.

Plán není dostatečně jednoznačný a čitelný. Plán nesmí připouštět pochybnosti a různé výklady. Chceme vědět co se v místě kde žijeme může dít. Že nám ve “stabilizovaném” území na hřišti nevyroste hotel, nebo, že se sousední část bloku nezmění v soukromou nemocnici.

Územní plán regulacemi stanovuje i cenu pozemků. Pokud není zřejmé jak se může pozemek využít bude jeho cena stanovována stavebním úřadem s omezeným okruhem účastníků s omezenou kontrolou a obrovským potenciálem ke konfliktům. Územní plán je tedy jedním ze základních nástrojů pro orientaci státní správy, samosprávy i občanů v území.

Plán toto může a musí zajistit, i kdyby jej bylo nutné vrátit k dopracování a nařídit nové společné řízení.

Vážíme si vykonané práce na návrhu a požadujeme, aby se stejným respektem všichni zodpovědní účastníci přistupovali k připomínkám občanů a městských částí.

PROČ NELZE NÁVRH MPP PROJEDNAT JAKO ZÁKONNÝ DOKUMENT

1. Územní plán obecně. Tvorba územního plánu je demokratický akt, jehož výsledkem je dohoda na tom jaké chceme město mít. Při jeho tvorbě samospráva (zvolení zástupci občanů) definují veřejný zájem. Po jeho schválení státní správa veřejný zájem vymáhá a chrání.

2. Zadání MPP. Zadání MPP požaduje tři prakticky se vylučující požadavky - jasnost a jednoznačnost, velkou flexibilitu a vysokou stabilitu. Výsledkem protichůdných požadavků je nevyvážený plán.

3. Nevyváženost MPP. Ze vzdálené pozice kraje je obtížné přesně definovat zajištění životních potřeb obyvatel. Plán proto (záměrně) vůbec nepopisuje fungování města. Naproti tomu se snaží o přesné popsání fyzické struktury zástavby, veřejných prostranství a určuje podobu zelených ploch.

4. Doplnění funkční vrstvy (funkční - jak město funguje má být předmětem připomínkování a může se doplnit) - MPP dává jen zdánlivě prostor pro doplnění chybějící vrstvy informací, ve skutečnosti však neposkytuje ve své metodice nástroje, které by to umožňovaly. (vyzkoušeno v připomínkování na P6, P4 a další). Proto je nezbytná úprava a doplnění metodiky samotného plánu.

5. Flexibilita plánu a tržní prostředí. Plán, při absenci funkčního vymezení ploch (funkční vrstva plánu) a při stanovení pouze velmi hrubých pravidel pro využití území, ponechává všem aktérům volnost, aby si v rámci trhu prosadili své zájmy a potřeby. To dostává samosprávu proti soukromým subjektům do nevýhodné pozice. Soukromý subjekt bude z principu flexibilnější, protože hájí oproti samosprávě pouze svůj zájem a nemusí vyjednávat obecnou shodu. Často také disponuje většími lidskými i finančními zdroji než samospráva. (Tím je popřen smysl plánu dle bodu 1).

6. Rozhodování dle MPP. V praxi o shodě záměrů s územním plánem rozhoduje státní správa (viz bod 1). Při absenci závazné funkční vrstvy plánu a jen velmi hrubých pravidlech pro využití území, dáváme takto moc rozhodovat o fungování města, o tom jak se bude ve městě žít, zcela do rukou úředníků. V praxi se jedná o koncentraci rozhodování na jedno místo - v současné době by jím byl odbor územního plánu MHMP, který vydává závazná stanoviska o souladu záměru s územním plánem.

7. Role samosprávy. Malá podrobnost a v popisu reálného života města neumožňuje aby samospráva mohla do plánu prosadit veřejný zájem (Pokud není zobrazen a metodika to nepřipouští není to možné). Samospráva, tedy volení zástupci občanů, (jsou) budou nebo

budou moci být takto zcela obejiti a (nemají) nebudou mít nebo nebudou moci mít možnost veřejný zájem a své vize, kvůli kterým budou zvoleni, prosadit.

8. Absence shody. Návrh MPP neobsahuje shodu všech aktérů na budoucí podobě města. Metodika a způsob vzniku nevytváří podmínky pro hledání shody. Tím pádem nevzniká a není ji možné ani v potřebné podrobnosti do plánu zanést. Shoda tak nemůže být vyjednána.(viz bod 1-7). Návrh MPP proto není územním plánem.

9. Expertní zpracování. Plán byl zpracován "se shora" expertní cestou. Vychází z předpokladu, že lze z jednoho místa vytvořit obecný funkční rámec, kterému se pak podrobnější dokumentace přizpůsobí. Praktické ověření plánu s podrobnou znalostí místa prokazuje, že tento postup není možný. Od počátku je nutné pracovat se sumou lokálních znalostí, které zpracovatel koordinuje ve vztahu k celku.

10. Nalezení shody a princip subsidiarity. Při přípravě plánu je nutné vycházet ze znalostí a potřeb uživatelů území. Jen tak je možné nalézt shodu, zjistit skutečný stav a potřeby obyvatel a dostát principu subsidiarity - rozhodování a odpovědnost má být občanům co nejbližší je to možné.

11. Rozpor se schválenými strategickými dokumenty HMP. Z podrobného studia plánu je zřejmé, že je v mnoha částech v přímém rozporu s dalšími schválenými strategickými dokumenty jako jsou Strategický plán, Plán udržitelné mobility Prahy a okolí, Strategie adaptace HMP na klimatickou změnu, Akční plán snižování hluku pro aglomeraci Praha 2008, Program zlepšování kvality ovzduší aglomerace CZ01, památkové zákony apod.

2.Odůvodnění proč návrh územního plánu v důsledku způsobu zpracování není schopen odpovědně plnit úkoly a cíle územního plánování

Pojetí lokalit bez řádného dopracování neumožňuje reálně popsat charakter území

Návrh dělení lokalit neodpovídá smyslu lokalit dle Pražských stavebních předpisů a proto často nejsou schopny plnit svůj účel. Místo komplexního popsání území lokality popisují území velmi omezeně a proto nenaplňují smysl své existence.

Přestože jsou Pražské stavební předpisy harmonizovány dle potřeb nově připravovaného územního plánu, návrh metropolitního plánu smyslu lokalit svým přístupem popírá. viz citace z textové části návrhu MPP.

Článek 12. Rozdělení území na lokality a charakter

(1) Součástí základní koncepce Metropolitního plánu je rozdělení celého území Prahy na jednotlivé lokality vymezené na základě charakteru ^[19]. Charakter lokality stanovuje hodnoty v území a každá lokalita má typický, většinou místní název.

(2) Popis celého území Prahy skrze lokality umožňuje individuální regulaci a iniciaci daných území a ploch. Základem regulace je návrh cílového charakteru, jak je podrobně uvedeno v **čl. 36**.

Článek 36. Cílový charakter lokality

(1) Cílovým charakterem lokality je soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s individuálním popisem a navrženým řešením ploch struktury. Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou:

a) zastavitelnost, podrobně popsána v **čl. 38 a 39**;

b) struktura, podrobně popsána v **čl. 40 až 60**;

c) využití, podrobně popsáno v **čl. 61 až 67**;

d) stabilita, podrobně popsána v **čl. 68 až 72**.

(2) Nedílnou součástí cílového charakteru každé lokality jsou navržené prvky infrastruktury. Jednotlivé prvky infrastruktury musí být vždy navrhovány a realizovány v souladu s cílovým charakterem lokality.

(3) Všechny podmínky a požadavky stanovené Metropolitním plánem jako cílový charakter území platí současně. **Konkrétněji a podrobněji stanovené požadavky nebo podmínky mají přednost před požadavky nebo podmínkami obecnějšími.**

Odůvodnění k článku 36 Cílový charakter lokality

Zastavitelnost, struktura, využití a stabilita jsou hlavními koncepčními nástroji pro definování cílového charakteru lokality.

Zastavitelnost: V souladu s požadavky § 43 odst. 1 stavebního zákona, PSP a Zadání je členění území podle zastavitelnosti na zastavitelné a nezastavitelné základním členěním území, které je určující pro stanovení podmínek způsobu využití a prostorového uspořádání území a jednotlivých ploch. Je koncepcí určující a vymezující území, kde stavět lze (za podmínek stanovených Metropolitním plánem) a kam má být podle výše uvedených principů a tezí základní koncepce rozvoje Prahy přednostně směřováno využití potenciálu a kde stavět nelze (popř. pouze v omezeném rozsahu za podmínek stanovených Metropolitním plánem), kde je cílem a prioritou ochrana otevřené krajiny a přírodních hodnot v území.

Zastavitelnost jako součást charakteru lokality je definována v **čl. 38 a 39**.

Typ struktury: Metropolitní plán je koncipován jako plán struktury. Z tohoto důvodu obsahuje plán strukturální popis jednotlivých částí území Prahy. Území Prahy je členěno dle typů struktur, definovaných na základě analýzy historického vývoje, přičemž je zohledněn také současný stav, zásadní pro následné stanovení konkrétních podmínek využití a uspořádání území v souladu s požadavky na ochranu hodnot v území.

Struktura jako součást charakteru lokality je definována v **čl. 40 až 60**.

Využití území: Rozdělení území podle jeho převažujícího způsobu využití je dalším podstatnou součástí charakteru. Metropolitní plán v souladu se zadáním definuje způsoby využití zejména s ohledem na zátěž jednotlivých činností ve vztahu ke kvalitě života obyvatel.

Využití území jako součást charakteru lokality je definována v **čl. 61 až 67**.

Stabilita: Metropolitní plán je v souladu se zadáním koncipován také jako plán stabilizující, z tohoto důvodu klade důraz na zachování stávajícího charakteru stabilizovaných území a vytváří podmínky pro jeho zlepšování. Nový charakter stanovuje pro plochy transformační, protože zde je třeba navrhnout vznik nových městských

struktur na místě doposud nevyužitých anebo nevhodně užívaných. Pouze v nezbytné míře je rozvoj směřován do zcela nových rozvojových území.

Stabilita jako součást charakteru lokality je definována v **čl. 68 až 72**.

Součástí cílového charakteru lokality jsou i všechny v lokalitě navržené prvky struktury a infrastruktury. Na území lokality je potřeba pohlížet jako na celek, který může obsahovat širokou škálu regulativů. Podrobněji stanovené regulativy (pro plochy struktury a infrastruktury) mají přednost před obecnými regulativy (pro lokality), vždy je však nutné k obecným regulativům přihlížet.

Popis cílového charakteru, který je obsažen v KLZ představuje souhrn navržených regulativů a popis návrhu zpracovatele. Regulativy, které nejsou v popisu cílového charakteru, ale jsou pro lokalitu nebo v lokalitě stanoveny, jsou také součástí cílového charakteru.

Kromě všeho výše uvedeného na to poukazuje v odůvodnění článku 12

Odůvodnění 02/ Hlava I

Základní koncepce

Krajiny a lokality, členění města

K článku 12

Rozdělení území na lokality a charakter

Základním nástrojem pro naplnění základní koncepce Metropolitního plánu je rozdělení území hl.m. Prahy na lokality podle shodného nebo převažujícího charakteru.

Charakter území (nikoli lokality) je definován v Pražských stavebních předpisech (§ 2, písm. h). Z tohoto důvodu je pro účely Metropolitního plánu charakter lokality definován s následujícím upřesněním. Pro potřeby Metropolitního plánu je charakter lokality definován čtyřmi základními vlastnostmi: zastavitelností, strukturou, využitím a stabilitou.

Tyto základní vlastnosti jsou klíčem k následnému konkrétnímu vymezení lokalit i ke stanovení cílového charakteru lokality jak je následně uvedeno k článku 35 a 36.

Zároveň se dále již v odůvodnění k Pražským stavebním předpisům jednoznačně vztahují.

Odůvodnění

Část třetí:

Regulativy vázané na lokalitu

Pro účely Metropolitního plánu je přejata definice lokality z PSP [6], které jí definují jako plochu nebo soubor ploch, popřípadě část plochy, vymezené na základě převažujícího charakteru.

Lokalita tvoří v souladu se Zadáním [7] základní jednotku Metropolitního plánu. Přehledné členění území podle převažujícího charakteru na lokality zastavitelné a nezastavitelné, v souladu s § 3 odst. 3 Pražských stavebních předpisů, na něž jsou v této logice navázány další podmínky, je součástí základní koncepce Metropolitního plánu.

Proč potřebuje Metropolitní plán lokality

Území hlavního města Prahy je území složené ve skutečnosti z řady menších celků, vesnic a relativně nezávislých čtvrtí, včetně vysoce rozmanité a rozmanitě využívané otevřené krajiny. To vše se rovněž odráží ve složitém lokálním správním uspořádání, a to jednak v 57 městských částech (nesrovnatelných počtem obyvatel, ani rozlohou) a ve 22 správních obvodech. Svou velikostí i vrstevnatostí je proto území Prahy jako celku obtížně popsatelné a regulovatelné plně nezávislými atomizovanými plochami bez hlubších vzájemných vztahů.

Ve skutečnosti Praha pokrývá rozlehlé území, které je v rámci srovnatelného území v jiných krajích řešeno řadou jednotlivých územních plánů obcí, z nichž každý zvlášť obsahuje vlastní základní koncepci, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury atd., a to vše je zpracováváno na základě samostatných zadání.

Úkolem Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) je zajistit, aby Praha jako metropole měla stanovené společné směřování, tedy společnou základní koncepci, urbanistickou koncepci, koncepci krajiny i veřejné infrastruktury, a to vše při zohlednění rozmanitosti jednotlivostí v celku.

Právě z důvodu celkové diferenciaci a různorodosti prostředí a zástavby Prahy je v Základní koncepci Metropolitního plánu kladen důraz na strukturální pojetí (uspořádání území), které člení území na jednotlivé části města – lokality, vymezené na základě charakteru území.

Při vymezení lokalit byl sledován charakter území dle popsané definice vlastností území na základě PSP:.....

Dále následuje rozsáhlé odůvodnění vzniku lokalit.

Pokud by smysl dělení lokalit byl opravdu naplněn, určitě by to přineslo pomoc v orientaci a rozhodování o území k tomu ale bohužel nedošlo.

PSP neřekají nic o tom, že mají být lokality členěny na zastavitelné a nezastavitelné. PSP požadují vymezení hranici zastavitelného a nezastavitelného území čarou. V rámci zastavitelného a nezastavitelného území se pak vymezují zastavitelné a nezastavitelné plochy.

PSP nepředepisuje, aby dělení lokalit bylo provedeno dle struktury města, ale vyžadují, aby byla pojata dle převládajícího charakteru, což je „**souhrn komplexních podmínek a požadavků na utváření území**“ tedy „**Struktur a aktivit**“. Předpokládá tedy, že lokalita bude popisovat souhrn individuálních vazeb mezi strukturami a aktivitami v území a tím popíše její charakter. To reálně umožňuje v obecné rovině popsat smysl a fungování určitého území města. Návrh ale aktivity nepopisuje a vazbami struktur se nezabývá.

PSP 2016

ČÁST DRUHÁ ÚZEMNÍ POŽADAVKY HLAVA I

Obecné zásady uspořádání území v územně plánovací dokumentaci

§ 3 Členění území podle zastavěnosti a zastavitelnosti

1. Území se podle stávajícího využití v návaznosti na § 2 odst. 1 písm. d) a f) stavebního zákona člení na zastavěné území a nezastavěné území. Hranice mezi nimi je vymezena čarou zastavěného území.
2. (2) Území se podle navrhovaného využití v návaznosti na § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona člení na zastavitelné území a nezastavitelné území. Hranice mezi nimi je vymezena čarou zastavitelného území.
3. (3) Území se dále člení na plochy, přičemž:
 - a) zastavitelné území tvoří plochy zastavitelné v zastavěném území a plochy zastavitelné v dosud nezastavěném území,
 - b) nezastavitelné území, tvoří plochy nezastavitelné v nezastavěném území a plochy nezastavitelné v zastavěném území.

§ 5 Členění území podle charakteru na lokality

Území se může členit podle převažujícího charakteru území na lokality.

§ 2 Pojmy

h) charakterem území 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 území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb;

k) lokalitou plocha nebo soubor ploch, popřípadě část plochy, vymezená na základě převažujícího charakteru;

Vysvětlení IPR

§5 Členění území podle charakteru na lokality

Území se může členit podle převažujícího charakteru území na lokality

Členění území na lokality představuje základní osnovu územně plánovací dokumentace, vyjadřuje základní členění území podle jeho charakteru. Hranice lokalit jsou vedle hranice zastavitelného území nejdůležitější hranicí územně plánovací dokumentace v měřítku správního území hl. m. Prahy. Lokalita je plochou nebo souborem ploch, popřípadě částí plochy. Definice lokality je volena tak, aby komplexně a šířeji navázala na pojetí pojmu „plocha“ ve stavebním zákoně, který dosud těsněji inklinuje k překonanému funkčnímu dělení sídel dle Athénské charty o/8. Lokality představují (stanovením charakteru území) pro svoji komplexnost a současně individualizaci a vzájemnou odlišitelnost určitých typů osídlení (podle struktur a aktivit) základní stavební kámen území a jsou určující pro rozhodování v území ve smyslu § 90 písm. a), b) a c), popřípadě § 111 odst. 1 písm. a) ⁷ stavebního zákona. Určujícím kritériem pro vymezení lokalit (zahrnujících plochu nebo soubor ploch) a specifickými požadavky na uspořádání (pozici, velikost a orientaci) je tudíž stejný nebo obdobný charakter území, tj. jejich existující a navrhované uspořádání a existující a navrhovaný způsob využití (charakterem území se tudíž rozumí komplexní podmínky a požadavky na utváření území).

Proč by měl návrh MPP ctít skutečný smysl lokality dle PSP

Územní plán není jen formálním vymezením struktur, ale zejména nástrojem, který má umožnit efektivní management území. Nástrojem, který vyvažuje a nalézá soulad mezi soukromým a veřejným zájmem, který koordinuje rozvoj tak, aby byl příznivý pro sociální soudržnost společenství obyvatel a zároveň umožnil potřebný rozvoj pro život a prosperitu do budoucna.

Toto je popsáno v § 18 a 19 stavebního zákona.

Plán sice deklaruje zájem požadavky zákona naplnit. Zavádí však takovou míru zjednodušení a zobecnění, které naplnění zákona vylučují.

Pokud lokalita není doplněna členěním ploch, které blíže popíše jaká je představa o jejím fungování, není nástroj jak základní požadavky § 18 a 19 stavebního zákona vůbec zajistit.

PSP z definice lokality s plochami počítá: „*lokality jsou plochy, nebo soubory ploch, popřípadě části ploch vymezené na základě stávajícího charakteru.*“

Smyslem územního plánu je koordinovat a vytvářet podmínky pro život v řešeném území a ne jen regulovat jeho strukturu.

Dle PSP „*Lokality představují (stanovením charakteru území) pro svoji komplexnost a současně individualizaci a vzájemnou odlišitelnost určitých typů osídlení (podle struktur a aktivit) základní stavební kámen území a jsou určující pro rozhodování v území ve smyslu §90 písm. a),b),c), popřípadě §111 odst. 1 písm. a).*“ Přičemž „*charakterem území se tudíž rozumí komplexní podmínky a požadavky na utváření území.*“

Pojetí lokality jako náhrady za členění ploch, kdy je lokalita popsána zastavitelností, stabilitou, využitím, strukturou a cílovým stavem a pak výškovou regulací, je mylné a nefunkční.

Lokality mají stát nad členěním ploch. Zcela evidentně mají sloužit k individuálnímu popisu jedinečného společného charakteru území a toto zvolený systém nedělá a bez doplnění a úprav ani neumožňuje.

Zastavitelnost lze vést jako obecný jev, ale ne jako závazný regulativ. Jako obecný parametr pro regulaci ploch nefunguje. V řadě zastavitelných lokalitách jsou nezastavitelné plochy-bloky a naopak. Je to tedy zbytečně a matoucí. Zastavitelnost by měla být regulována výhradně pomocí ploch.

Stabilita také není vhodnou obecnou vlastností lokality jako regulativu celku, pokud jsou v lokalitě samé, nebo lokalitách sousedících transformační a rozvojové plochy a zejména pokud pojem stabilita je pojat tak volně, že vlastně ani stabilitou není. Do

stabilizovaného území lze umisťovat kromě produkce jakékoliv komerční stavby a regulace výšek často umožňuje plošné zvyšování podlažnosti. Tvrdit pak, že lokalita je stabilizovaná je zavádějící až nepravdivé.

Využití území nelze díky radikálnímu omezení funkcí řádně popsat. Zavedené funkce produkční, obytné, rekreační, přírodní jsou obecné a formální. Popis charakteru ale má vycházet z popisu „aktivit“. Obytné je prakticky celé město. Popisovat takto individuální charakter lokality jako základní závazný regulativ nedává smysl, protože lokality logicky zahrnují i rozsáhlé plochy, komerce a služeb, které bydlení neslouží. Zobecnující popis pak není pravdivý.

Struktura území nemůže být určujícím prvkem pro vymezení lokality. Není reálné ji celistvě vymezit, protože město je často rostlé a struktury se prolínají. Na strukturu také není možné využít obecný regulativ, protože na částech území, které struktuře nevyhovují tyto závazné regulativy nefungují. **Je zcela běžné, že území, které má společný charakter ve smyslu „komplexních podmínek a požadavků na utváření území“ zahrnuje do sebe více struktur. Teprve souhrn těchto struktur společně utváří specifický charakter území, který má být popsán v rámci lokality.** Je tedy evidentní, že oddělování struktur od sebe a jejich vymezování jako základního určujícího prvku pro vymezení samostatných lokalit je přímo proti smyslu zavedení lokality jako nástroje pro popis území.

Popis cílového charakteru lokality pak dokládá neúčinnost stanovených pravidel pro reálný popis „struktur a aktivit“. Cílový stav je reálnou možností kde lze popsat představu o vývoji území a řešení jeho problémů. **Pokud se ale popis cílového stavu snaží zavádět schema popisu, které supluje popis plochy, je obtížné vyjádřit vazby v území a tak uspokojivě popsat i individuální cílový stav.**

Příkladem může být lokality 30 Dlabačov. Je to zásadní přechodové území mezi Hradem, Strahovem, Břevnovem a Střešovicemi. Má velký potenciál k rozvoji služeb, které ale nejsou vymezeny. Je to polyfunkční území, které zahrnuje, sportovní plochy, občanskou i komerční vybavenost. Je z části součástí památkové rezervace. Je zásadním způsobem zasažena tunelovým komplexem Blanka, kdy dopravní zátěž přináší nadlimitní znečištění emisemi. Je devastována křižovatkou Malovanka, která vytváří bariéru v území. Rozvíjení polyfunkčního území Dlabačova tedy musí být podmíněno zajištěním zdravého životního prostředí a zajištěním prostupnosti přes křižovátku vytvářením městského prostředí a propojováním ploch zeleně. Lokalita má potenciál být součástí turistické osy směrem od Pražského hradu k Břevnovskému klášteru a oboře Hvězda.

Ve skutečnosti návrh cílového charakteru lokality 30 Dlabačov říká toto:

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Dlabačov se strukturou blokovou. Lokalita Dlabačov je vymezen jako lokalita blokového města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, doplnění tramvajové dopravy na úseku Dlabačov – Strahov a doplnění sítě odkanalizování území“

S popisem komplexního popisu vazeb “struktur a aktivit” takový cílový stav nemá mnoho společného. Pokud by se jednalo o popis jednotné plochy, pro kterou existují srozumitelná pravidla je takový popis možný a lze konkrétní regulativy stanovit. Pro celou lokalitu však toto nefunguje.

3. Výpis regulativů pro konkrétní plochu v lokalitě zastavitelného, obytného, stabilizovaného území struktury blokové zástavby

Následné regulativy přináší cca 8 stránek textu obecných regulativů pro plochu v lokalitě 30 Dlabačov. Jedná se o zastavitelné, obytné, stabilizované území, struktury blokové zástavby.

Regulativy platí v daném území všechny dohromady. Nastudovat vše je obtížné. Pokud ale vše složíme dohromady zjistíme, že ve svém důsledku téměř nic neregulují. Zjistíme, že v území kromě těžkého průmyslu lze provozovat prakticky jakoukoliv činnost a území lze změnit a transformovat.

Míra využití je regulována pouze vymezeným veřejným prostranstvím a výškovou regulací. Ta umožňuje navýšit kapacitu cca o 50%. Udržení charakteru je tedy vymezeno jen popisem blokové struktury, která je ale jen cca na 50% území a tedy pro zbytek lokality je nefunkční. Transformace se asi nepředpokládá, ale tím pádem 50% území není vůbec popsáno a jediný existující regulativ je nepřesný výškový rastr. Pro naplňování úkolů a cílů územního plánování tak jak to vyžaduje § 18 a 19 stavebního zákona toto nemůže být dostatečné.

regulativy vázané na lokalitu

Článek 12 Rozdělení území na lokality a charakter

(1) Součástí základní koncepce Metropolitního plánu je rozdělení celého území Prahy na jednotlivé lokality vymezené na základě charakteru ^[19]. Charakter lokality stanovuje hodnoty v území a každá lokalita má typický, většinou místní název.

(2) Popis celého území Prahy skrze lokality umožňuje individuální regulaci a iniciaci daných území a ploch. Základem regulace je návrh cílového charakteru, jak je podrobně uvedeno v Čl. 36.

Článek 63 Zastavitelná obytná lokalita

(1) Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost a veškeré služby zahrnující i pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

(2) V zastavitelné obytné lokalitě je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby s těmito související, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.

(3) V zastavitelné obytné lokalitě je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, zemědělství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.

Odůvodnění k článku 63 Zastavitelná obytná lokalita

Zastavitelné obytné lokality a plochy tvoří největší a nejobývanější část města. Využití území v těchto plochách je široce otevřené tak, aby mohlo vznikat a být rozvíjeno kvalitní městské prostředí plné rozmanitosti a dostupnosti. Úzký vztah této široké otevřenosti ke struktuře zástavby vyžaduje pojistku, aby nebyla ponížena kvalita sousedství. Dnes kvalitu životního prostředí a kvalitu sousedství z hlediska interakcí provozů jednotlivě umístěných staveb regulují tzv. složkové zákony, které mají i své konkrétní garanty, tzv. dotčené orgány státní správy. Územní plán nemůže tuto zákonnou regulaci zbytečně dublovat, protože nikdy nemůže postihnout tak podrobné nuance jako jednotlivá územní řízení nebo posuzování vlivu na životní prostředí. Naopak druhou pojistku tvoří právě definice struktury, která limituje prostorové parametry zástavby. Jestliže je například ve struktuře zástavby zahradního města přípustná i stavba pro obchod, bude to jen stavba, která je stejně velká jako rodinné domy v okolí, nikdy zde nebude moci vyrůst objem a tím ani kapacita, která by residenční čtvrť znehodnotila, proti tomu v blokovém městě bude nejspíše únosný vyšší objem a kapacita až do velikosti odpovídajícího bloku. Stejně využití, ale jiné domy.

Článek 68 Stabilita lokality

(1) Míra stability je jednou ze čtyř základních vlastností lokality, která spoluutváří její cílový charakter.

(2) Celé území Prahy je podle míry stability rozděleno na stabilizované, transformační a rozvojové plochy. ^[39]

(3) Na základě uspořádání a množství stabilizovaných, transformačních a rozvojových ploch stanovuje Metropolitní plán každé lokalitě typ stability, přičemž rozlišuje:

a) stabilizovanou lokalitu [S],

b) transformační lokalitu [T],

c) rozvojovou lokalitu [R].

(4) V kódu lokality se míra stability označuje velkým písmenem v hranatých závorkách.

(5) Sousedící transformační a rozvojové plochy mohou být v rámci jedné lokality sdruženy do skupiny [T+R] ploch, která se považuje za jednu plochu a pro kterou se stanovují regulativy souhrnně pro celek, jak je uvedeno dále.

Odůvodnění k článku 68 Stabilita lokality

Cílem Metropolitního plánu je zachovat identitu Prahy jako města, které je tvořeno mozaikou mnoha struktur. Tato jedinečná mozaika vznikla postupným srůstáním původních měst pražských s okolními vesnicemi. Metropolitní plán proto člení území Prahy na lokality, definuje jejich unikátní charakter a stanovuje regulaci, jejímž cílem je rozvoj cílového charakteru.

Typem stability se v podrobnosti Metropolitního plánu rozumí především předpokládaná míra změn ve struktuře uličních prostranství a typu struktury zástavby nebo typu struktury krajiny ve městě a otevřené krajině. Přihlédnuto je vždy také k míře změn využití území.

Stabilitou se rozumí taková konstatovaná rovnováha v území, při níž se neuplatňují přímo

specifikované požadavky na podstatnou změnu charakteru území.

Z hlediska stability území Metropolitní plán nezkoumá pouze lokalitu jako celek, zabývá se také podrobností jednotlivých ploch, typ stability lokality je stanoven na základě stability jednotlivých ploch. V rámci těchto ploch zkoumá stávající kvalitu a propojenost sítě uličních prostranství, kvalitu, prostupnost a dostupnost parků, uspořádání a (ne)dokončenost stavebních bloků, stav zástavby a její využití. Pro přesnější obraz o stabilitě území byla v rámci analytické části Metropolitního plánu stabilita zástavby zkoumána až na úroveň jednotlivých objektů, v návrhu se takto vymezené plochy nezobrazují z důvodu podrobnosti nepříslušící měřítku územního plánu.

Na základě zhodnocení výše uvedených kritérií byly jednotlivé plochy, případně větší území, označeny za stabilizované a transformační a rozvojové. Stabilizovanými [S] plochami jsou všechny plochy, kde je dostatečně rozvinutá síť uličních prostranství, kvalitní a prostupné parky a jasně definované stavební bloky. Tyto stavební bloky mohou být i nadále doplňovány novou vrstvou zástavby, podmínkou je dodržení charakteru a z něj plynoucích regulativů.

Článek 69 - Typy stability lokalit

(1) **Stabilizovanou lokalitou [S]** je lokalita s ustáleným charakterem. Ve stabilizované lokalitě je cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru. Pro zvláštní případy vymezuje Metropolitní plán stabilizovanou lokalitu jako:

a) **stabilizovanou chráněnou [S_c]**, kterou je stabilizovaná lokalita historické zástavby vyznačující se mimořádně ucelenou a zachovalou strukturou veřejných prostranství a plně ustálenou strukturou zástavby, ^[36] a která je vymezena především ochrana stávajícího charakteru,

b) **stabilizovanou flexibilní [S_f]**, kterou je stabilizovaná lokalita areálů, jejichž vnitřní uspořádání není pro charakter lokality zásadní, a proto Metropolitní plán stanovuje vyšší možnost změny zástavby v rámci stavebních bloků. ^[37]

Odůvodnění k článku 69 - Typy stability lokalit

Míra stability lokality je, v souladu s § 4 PSP, návrhem Metropolitního plánu, který zohledňuje poměr stabilizovaných, transformačních a rozvojových ploch v lokalitě

Metropolitní plán rozlišuje stabilizované, transformační a rozvojové lokality.

Stabilizovanou lokalitou je lokalita s ustáleným charakterem, ve které zpravidla převládají stabilizované plochy a cílový charakter lokality je z velké části odvozen od stávajícího charakteru. Kostra veřejných prostranství ve stabilizovaných lokalitách je ustálená. Ve stabilizovaných lokalitách mohou být transformační nebo rozvojové plochy (výjimečně i ve větší míře), které doplňují stávající zástavbu a veřejná prostranství v nich navazují na stávající kostru veřejných prostranství.

V rámci stabilizovaných lokalit jsou vymezeny krajní polohy stability. Lokality s vyšší stabilitou a nižší mírou možných změn, navržené pro ochranu lokalit historického jádra Prahy, podléhající plošné památkové ochraně, jsou vymezeny jako stabilizované chráněné. Lokality s nižší stabilitou a vyšší mírou možných změn v rámci stabilizované struktury, umožňující flexibilitu areálových struktur, jsou vymezeny jako stabilizované flexibilní.

Z hlediska předpokládané míry změn se zastavitelné a nezastavitelné území člení na území, popřípadě plochy:

a) stabilizované s plně vyvinutým stávajícím charakterem, kde nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití území a území je jen doplňováno;

Článek 70 - Stabilizované plochy

(1) Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá výrazná změna ve struktuře veřejných prostranství a zástavby. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Odůvodnění k článku 70 - Stabilizované plochy

Stabilizované plochy jsou všechny plochy, které nejsou vymezeny jako transformační nebo rozvojové. V grafické části se jedná o ty plochy, které nejsou svisle nebo vodorovně šrafované.

Zastavitelné stabilizované stavební plochy

V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá výrazná změna ve struktuře veřejných prostranství, způsobu zastavění ani využití. Přesto je ve stabilizovaných plochách možné budovy a jiné stavby měnit, přestavovat a doplňovat a zastavovat proluky v souladu s cílovým charakterem lokality a regulativ navrženými Metropolitním plánem.

Jako zastavitelné stabilizované plochy jsou v návrhu Metropolitního plánu vymezeny plochy zastavěného území, které nespádají do ploch transformačních. V širším pojetí, vzhledem k nestálosti hranice zastavěného území, se jedná o plochy území zastavitelného, které nespádají do ploch transformačních a rozvojových.

Článek 73 Stanovení míry využití území k zastavění

(1) Míra využití území k zastavění ^[39] se stanovuje v zastavitelných lokalitách pro stabilizované, transformační a rozvojové plochy.

(2) Míra využití území k zastavění je souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací.

(3) Soubory regulativů stanovující míru využití území k zastavění se liší podle příslušnosti plochy k některé z kategorií:

a) stabilizované plochy,

Odůvodnění K článku 73 Stanovení míry využití území k zastavění

Dle § 7 PSP se míra využití území k zastavění určuje vždy pro stanovenou část zastavitelného území, a to přiměřeně pro lokalitu, plochu anebo pozemek, a stanovuje se jako nejvýše přípustná, popřípadě nejnižší požadovaná. Metropolitní plán, v souladu s citovaným ustanovením, stanovuje

míru využití území pro zastavitelné stabilizované, transformační a rozvojové plochy a stanovuje pouze nejvýše přípustnou míru využití území.

Míra využití území k zastavění v Metropolitním plánu představuje stanovení regulativů prostorového uspořádání zastavitelných ploch. Tedy stanovení rozsahu veřejných prostranství, zastavitelnosti stavebních bloků a výškové regulace.

Soubory regulativů, které jsou stanoveny pro konkrétní plochy se liší v závislosti na příslušnosti plochy k jedné z kategorií:

- a) stabilizované plochy,
- b) malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu,
- c) transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury,
- d) transformační a rozvojové plochy nových struktur.

Pro všechny kategorie Metropolitní plán stanovuje rozsah veřejných prostranství, zastavitelnost stavebních bloků i výškovou regulaci, liší se však způsob, jakým jsou pravidla stanovena. V závislosti na předvídatelnosti změn v konkrétních plochách, Metropolitní plán využívá grafické a parametrické regulativy, nebo jejich kombinace.

Možnost volby stanovení míry využití území pro jednotlivé transformační a rozvojové plochy přináší do Metropolitního plánu přísnou regulaci v místech, kde je důležité chránit stávající charakter a navazovat na současné struktury zástavby, zároveň umožňuje flexibilitu, která je důležitá pro velké transformační a rozvojové plochy. Metropolitní plán stanovuje vhodnou kombinaci regulativů pro každou plochu tak, že navržená regulace nebude zabraňovat přirozenému vývoji v území a bude schopna reagovat na měnící se podmínky. Zároveň tato regulace stanoví dostatečné podmínky pro vznik budoucí zástavby, vše v souladu s urbanistickou koncepcí.

Východiska

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy z roku 1999 využíval k regulaci míry zastavění následující regulativy: funkční plochy, koeficient podlažních ploch, koeficient zeleně. Žádný z uvedených regulativů (ani ve vzájemné kombinaci) není dostatečně určující pro stanovení základních vlastností struktur, tedy podílu veřejných prostranství, míry zastavění a ani výšky vznikající zástavby. Běžnou praxí tak dnes je, že při rozhodování o budoucí stavbě a jejím prostorovém řešení je určující splnění vypočtené hodnoty koeficientu zastavění a koeficientu zeleně. Vše bez ohledu na vlastnosti dané parcely, od jejíž velikosti se například významně odvíjejí hodnoty obou koeficientů. Výsledkem je umístění stavby, jejíž hmotové řešení nerespektuje stavby v sousedství, jejíž umístění zabraňuje prostupnosti území, jejíž výška významně převyšuje stavby v okolí atd. Charakter zástavby a její prostorové řešení je v regulativech stávajícího územního plánu zastoupen pouze v minimální míře. Metropolitní plán vytváří takový systém regulativů, který podchytí všechny významné složky struktury a ovlivní tak prostorové řešení budoucí zástavby.

// 3 – 31 Ilustrace [T] a [R] ploch se stanovenou kategorií míry využití území

PSP § 7 Míra využití území k zastavění

Míra využití území k zastavění se určuje vždy pro stanovenou část zastavitelného území, a to přiměřeně pro lokalitu, plochu, blok anebo pozemek, a stanovuje se jako nejvýše přípustná, popřípadě jako nejnižší požadovaná.

Článek 74 Míra využití území k zastavění pro stabilizované plochy

(1) Ve stabilizovaných plochách se míra využití území k zastavění odvozuje podle stávající zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky ^[40].

(2) Veřejná prostranství jsou vymezena grafickými regulativy. Uliční prostranství mohou být vymezena linií, plochou, případně propojením. Městské parky jsou vymezeny plochou.

(3) Zastavitelnost stavebních bloků se určuje vymezením uličních a stavebních čar ^[41]s přihlédnutím k zastavění ostatních bloků v lokalitě.

(4) Zástavba je omezena výškovou regulací.

Odůvodnění k článku 74 Míra využití území k zastavění pro stabilizované plochy

Ve stabilizovaném území jsou regulativy stanovující míru využití území určeny tak, aby byl ochráněn stávající charakter a hodnoty území a nová zástavba se kontextuálně přizpůsobovala okolí. Za součást stabilizovaných ploch se považují proluky.

Proluka je v § 2 písm. r) PSP definována jako *chybějící část zástavby, a to:*

1. blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo
2. nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených.

Při umisťování zástavby ve stabilizovaných plochách se postupuje v souladu s § 22 PSP, je nutné dovodit konkrétní vedení uliční a stavební čáry.

Článek 40 Struktura lokality

(1) Typ struktury je jednou ze čtyř základních vlastností lokality, která spoluutváří její cílový charakter.

(2) Metropolitní plán stanovuje každé lokalitě typ struktury, přičemž rozlišuje:

a) deset typů struktur pro zastavitelné stavební lokality: (01) Rostlá struktura, (02) Blokovaná struktura, (03) Hybridní struktura, (04) Heterogenní struktura, (05) Vesnická struktura, (06) Struktura zahradního města, (07) Modernistická struktura, (08) Struktura areálů produkce, (09) Struktura areálů vybavenosti, (10) Lineární struktura,

b) tři typy struktur pro zastavitelné nestavební lokality: (11) Parkový areál, (12) Parkové prostranství, (13) Parkový les,

c) sedm typů struktur pro nezastavitelné lokality: (14) Lesní krajina v rovině, (15) Leso-zemědělská

krajina, (16) Zemědělsko-rybníční krajina, (17) Zemědělská krajina v rovině, (18) Krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině, (19) Krajina výrazných údolí, (20) Krajina výrazných vrchů.

(3) V kódu lokality se typ struktury označuje příslušným číslem v kulaté závorce.

(4) Metropolitní plán stanovuje zásady prostorového uspořádání pro lokality daného typu struktury. Budovy a jiné stavby, které svou typologií nemohou odpovídat předepsaným zásadám, zejména budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti a technické a dopravní infrastruktury, se od nich mohou odchýlit.

Odůvodnění k článku 40 Struktura lokality

Metropolitní plán je především plán strukturální, tedy zaměřený na prostorovou skladbu krajin. Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je typ struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu zachovává celkový obraz území a vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit.

Metropolitní plán považuje strukturu za součást charakteru území, neboť tvoří podstatnou náležitost území, která, pokud by nebyla předepsána a byla volně zaměnitelná, by smazávala jedinečnost jednotlivých lokalit a současně ohrožovala stabilitu území a kvalitu sousedství. Typ struktury přiřazený každé lokalitě vyjadřuje podmínky pro uspořádání zástavby a veřejných prostranství v lokalitě. Platí jak pro jednotlivé stavební záměry, tak především pro větší umístěvané stavební celky. Pro každý typ struktury jsou vyjádřeny požadavky prostorového uspořádání, které je třeba v území rozvíjet.

Typ struktury je pro lokalitu stanoven jako převažující, pokud se v území vyskytují budovy a jiné stavby, které nejsou v souladu s požadavky na typ struktury, považují se za anomálie, které jsou v souladu s cílovým charakterem. Zejména se jedná o budovy, které svou typologií nemohou předepsaný typ struktury splnit, jedná se zpravidla o budovy a areály veřejné vybavenosti.

Metropolitní plán rozlišuje 20 typů struktury, 10 pro zastavitelné lokality, 3 pro zastavitelné nestavební lokality a 7 pro nezastavitelné lokality.

// 3 – 03 Ilustrace 20-ti typů struktury lokalit

Článek 42 (02) Bloková struktura

(1) Blokovou strukturou je urbánní struktura zpravidla pravidelných kompaktních bloků.

(2) V lokalitě blokové struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

a) uliční čára je zpravidla určena fasádami domů,

b) stavební čára je totožná s uliční čarou, výjimečně je ustoupená od uliční čáry a vytváří předzahrádky, stavební čára je zpravidla uzavřená,

c) zástavba stavebních bloků zpravidla vytváří typické vnitrobloky,

d) výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování.

Článek 78 Podrobnější členění ploch

(1) Využití území a jeho prostorové uspořádání je v celém řešeném území upřesněno dílčími plochami podrobnějšího strukturálního členění. ^[43]

(2) V zastavitelném území jsou zobrazena a navržena uliční prostranství, popsaná v **čl. 80 až 83**, která vymezují strukturu stavebních a nestavebních bloků, popsaných v **čl. 89 až 95**.

(3) Nad stavebními bloky je vymezena vrstva ploch výškové regulace, jak je uvedeno v **čl. 97 až 105**.

(4) Nestavební bloky a otevřená krajina jsou členěny plochami podrobnějšího strukturálního členění, jak je uvedeno v **čl. 106 až 112**.

odůvodnění k článku 78 Podrobnější členění ploch

Aby bylo možné naplnit urbanistickou koncepci Metropolitního plánu, týkající se prostorového uspořádání městské krajiny a krajiny ve městě a koncepci otevřené krajiny, bylo po členění území města na lokality přistoupeno k dalšímu zpřesnění a rozčlenění území Prahy pomocí podrobnějšího strukturálního členění.

Souhrn regulativů stanovených pro plochy podrobnějšího členění je proto konkretizací a upřesněním regulativů stanovených pro lokality.

V zastavitelném území jsou plochy podrobnějšího strukturálního členění vymezeny na celém zastavitelném území, které vyplňují bezezbytku, přičemž každé místo je přiřazeno právě k jedné ploše podrobnějšího členění.

Tyto plochy představují:

- uliční prostranství (včetně náměstí), vymezené na základě detailnějšího popisu,
- stavební bloky,
- a nestavební bloky.

V nezastavitelném území je jeho využití a prostorové uspořádání upřesněno podrobnějším členěním ploch otevřené krajiny, ve které se vyskytují samoty.

Grafické regulativy stavebních bloků

Článek 89 Stavební bloky

(1) Ve **stavebním bloku** je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje.

(2) V rámci stavebního bloku mohou být vymezeny další dílčí plochy. Zpravidla se jedná o vnitrobloky, soukromé zahrady a park ve volné zástavbě, nebo komunikace mimo veřejná prostranství, jak je uvedeno v **čl. 92 až 95**.

(3) Stavební blok je vymezen v grafické části Z 02 bílou plochou, stejně jako zastavěné plochy samot a budovy v městských parcích dle **čl. 90 a 91**.

Odůvodnění k článku 89 Stavební bloky

Aby bylo možné naplnit urbanistickou koncepci plánu, byly inverzně k veřejným prostranstvím vymezeny stavební bloky.

Stavební bloky jsou vymezeny graficky ve stabilizovaných lokalitách uličním prostranstvím nebo sousedstvím, zpravidla nestavebním blokem. V rozvojových a transformačních plochách za pomoci parametrických regulativů.

Stavební bloky mohou zahrnovat další podrobnější členění ploch:

— vnitrobloky,

— soukromé zahrady,

případně park ve volné zástavbě.

4. Znění stavebního zákona “Cíle a úkoly územního plánování”

Část třetí Územní plánování

Hlava I: Cíle a úkoly územního plánování

§ 18 Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících **z tohoto zákona a** zvláštních právních předpisů.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, **přípojky a účelové komunikace**, pro snižování nebezpečí ekologických

a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra;

doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace **z důvodu veřejného zájmu** výslovně nevylučuje.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

§ 19 Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb **a veřejných prostranství,**
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území **a na využitelnost navazujícího území,**
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to **především** přírodě blízkým způsobem,
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, **pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu ,**
- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů⁴⁾, ¹²⁾ před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na **předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.**

Oddíl 2 Územní plán § 43

(1) Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro

územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

(3) Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Oddíl 3 Regulační plán § 61

(1) Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.