8 – aktivním městským managementem připravit území pro rychlý a koordinovaný rozvoj

Typ vyjádření: **Námitka** Vyjádření k: **jiné části**

Text vyjádření:

Požadujeme, aby pro rozvojové a transformační plochy došlo k vytvoření podmínek pro aktivní městský management ploch a koridorů. Požadujeme, aby pro všechny plochy rozvoje a transformace dle místních konkrétních podmínek v území byl jejich rozvoj podmíněn odpovídajícími nástroji územního plánování, které umožní aktivní koordinaci a etapizaci rozvoje území. Znamená to vždy přiměřeně požadovat: Uzavření dohody o parcelaci, zpracování územní studie, vydání regulačního plánu, zpracování územní studie a uzavřít dohodu o parcelaci, Vydání regulačního plánu a uzavření dohody o parcelaci. Stejně tak **požadujeme, aby byl rozvoj města řízen v návaznosti na odpovídající rozvoj městské infrastruktury.** Pokud je rozvoj, nebo transformace území vázána na infrastrukturu, která není v městských prioritách, požadujeme tuto plochu vymezit jako územní rezervu s tím, že rozvoj území v tomto místě bude možný až po dokončení potřebné infrastruktury. Požadujeme, aby na úrovni kapacit a ploch byl rozvoj podmíněn reálným vybudováním navazující infrastruktury tak, aby nedošlo ke snížení kvality života a služeb rezidentů.

Text zdůvodnění:

Metropolitní plán využití požadovaných nástrojů nijak nezakazuje. Počítá s tím, že budou dle následných dohod přiměřeně využívány, ale až na velká rozvojová území s nimi systematicky nepracuje. Etapizaci rozvoje nezavádí vůbec. Přestože o tyto nástroje municipality usilovně žádají, byly zpracovatelem odmítnuty s argumentem, že se tím vytváří „stavební uzávěra“. Jedná se o selhání a argumentační faul, který se zcela míjí s realitou. Územní plán musí být funkčním nástrojem orgánu územního plánování (obce s přenesenou působností působit na poli územního plánování) po celou dobu procesu tvorby urbánního prostředí. Orgán územního plánování musí mít možnost neustále konkretizovat podobu veřejného zájmu a reálně naplňovat cíle a úkoly územního plánování. Předáním územního plánu veřejnosti a státní správě říkáme ne jenom kde se má území měnit a rozvíjet, ale také jak a kdy. Státní správa se nesmí domnívat. Dle ústavního pořádku jsme si ji zavázali, aby konala výhradně v takovém rozsahu činností, které od ní požadujeme. Pokud nesdělí samospráva státní správě (ale i občanům nejen kde, ale také jak a kdy si konkrétní rozvoj představuje, říká, že je jí to jedno a ponechává investorům volnou ruku k jejich tvorbě s tím, že si pak sami vše individuálně se státní správou vyjednávají už jen za přihlížení samospráv, které si to takto zadali. Metropolitní plán obdobně jako dnešní stávající územní plán pro rozvojová území dává procentuální limity, které umožní formálně členit řešené plochy a vede investory k hledání řešení kde se dá stavět. Nově je do plánu zaváděn nepřesný rastr výškové regulace. Určuje, o jaký typ transformační, nebo rozvojové plochy se jedná a další podmínky si pro území neklade. Ve velkých rozvojových lokalitách je ještě v místě přímo vymezena pouze nejzákladnější veřejná vybavenost bodem, který vymezuje okruh kde by měla být umístěna.

8 – aktivním městským managementem připravit území pro rychlý a koordinovaný rozvoj

Typ vyjádření: **Námitka** Vyjádření k: **jiné části**

Text zdůvodnění:

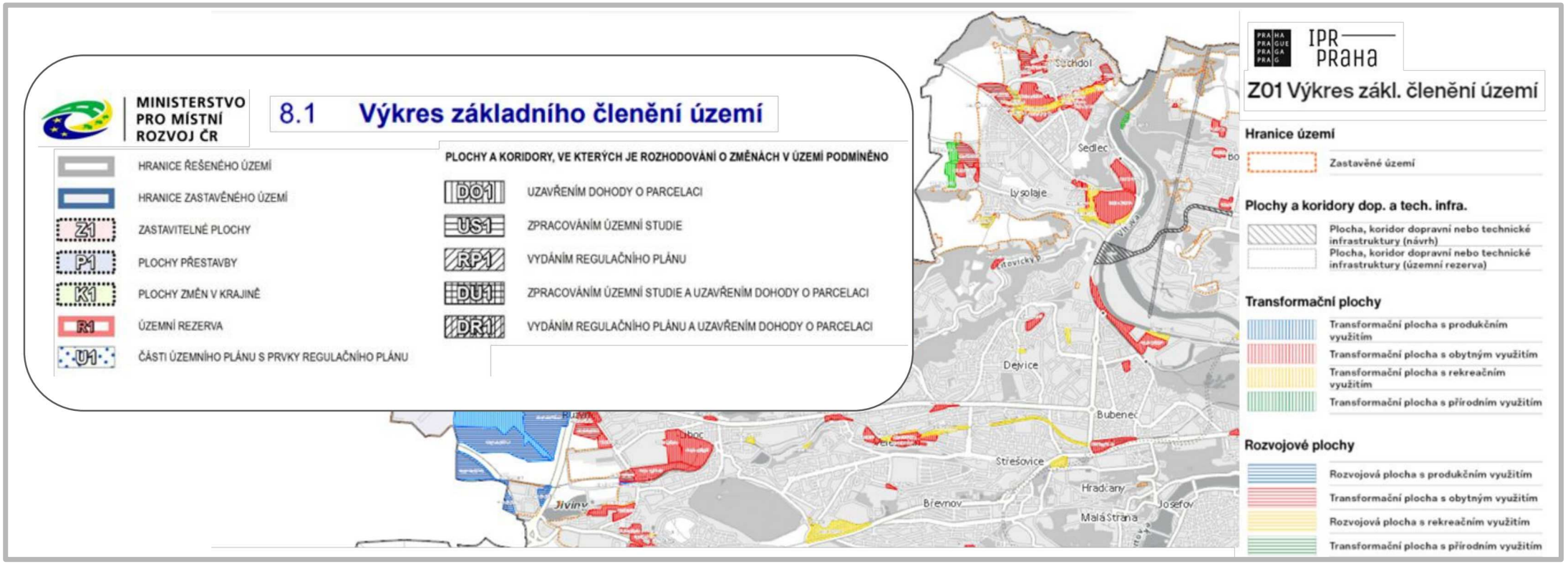
Praxe 30 let ukazuje, že takto chaotický neřízený individuální postup je velice zdlouhavý, komplikovaný a neefektivní. Pouhé vymezení představy pro naplnění není dostatečné a kvalitní pestrý vystavěný prostor nepřináší. Za 30 let tohoto vývoje je zcela unikátní tvář hl. m. Prahy již viditelně poznamenána. Investoři jsou nuceni vyjednávat vždy znovu a znovu ad-hoc každý záměr s tím, že tak hltí orgány státní správ a samospráv, které sami složitě dojednávají a bez potřebných širších vazeb vydávají k záměrům i protichůdná stanoviska. Na západ od našich hranic namísto toho municipality (orgány územního plánování) vypisují na všechna taková rozvojová místa veřejné soutěže. Aktivně území připravují. Vyjednávají veřejně konkrétní podobu řešeného území, aby pak nejlepší řešení přijali jako závaznou regulaci pro koordinovaný rozvoj celého území. Dle potřeby aktivně využívají všechny dostupné nástroje územního plánování. Dle potřeby i sama municipalita vstupuje do náročných a komplikovaných území jako investor. Sama území převezme investičně připraví a předá zpět investorům (majitelům). Aktivní přístup zajistí, že investoři nemusí vést letité vyjednávání o tom co kde kdy a jak, ale pokud splní předepsané podmínky mohou prakticky ihned stavět. Aktivní plánování tak ve skutečnosti nepředstavuje žádnou uzávěru, ale transparentní cestu k rychlému a předvídatelnému modernímu rozvoji města.

8 – aktivním městským managementem připravit území pro rychlý a koordinovaný rozvoj

Metodický problém

- **Plán nevymezuje srozumitelně etapizaci. Nevyužívá možnost stanovit jasné podmínky pro změny v území a jeho rozvoj.**

Závazné podmínění změn v území a etapizace patří k základním nástrojům, které umožňují aktivní městský management.



Metodický požadavek

8. Rozvojové a transformační plochy – Vytvoření podmínek pro aktivní městský management ploch a koridorů. (Podmínit rozvoj dohodami o parcelaci, územními studiemi a regulačními plány)

SP6 doporučuje

Podmínit změny v území odpovídajícími opatřeními dle místních podmínek

- *Uzavřením dohody o parcelaci*
- *Zpracováním územní studie*
- *Vydáním regulačního plánu*
- *Zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci*
- *Vydáním regulačního plánu a uzavřením dohody o parcelaci*

Etapizace - Plánovat rozvoj města v návaznosti na odpovídající rozvoj městské infrastruktury

- *Pokud je rozvoj území vázán na infrastrukturu, která není v městských prioritách, vymezit plochu jako územní rezervu. Rozvoj území umožnit až po dokončení potřebné infrastruktury.*
- *Podmínit změny v území vybudováním navazující infrastruktury tak, aby nedošlo ke snížení kvality života a služeb rezidentů.*