

METROPOLITNÍ PLÁN PRAHY

LEKTORSKÝ POSUDEK

doc. Ing. arch. Michal Sedláček

Posudek se zabývá pracovní verzí 3.2 Metropolitního plánu hlavního města Prahy odevzdané ke kontrole pořizovateli 31. 7. 2017.

Obsah:

1. Urbanismus
2. Aplikace ÚP
3. Právní hlediska
4. Závěr

1. URBANISMUS

Přínosem Metropolitního plánu hl. m. Prahy je zaměření na kompozici a prostorovou regulaci města, využívání vnitřních rezerv a nerozpínání do krajiny. Zpracování se opírá o podrobnou databázi informací o území.

Předností metropolitního plánu je důraz na prostorovou strukturu města, respektování historické zástavby města a charakteru jednotlivých čtvrtí. Je kladen důraz na veřejná prostranství (včetně parků a nábřeží) a výškové hladiny – regulace i určení lokalit vhodných pro výškovou zástavbu. Prostřednictvím zákresů do panoramatických pohledů budou posuzovány záměry výstavby tak, aby nedocházelo k narušení kompozice města.

Metropolitní plán se soustřeďuje na využití potenciálu města, nerozšiřování další zástavby a nerozpínání hranic města do krajiny prostřednictvím vymezení krajinného rozhraní, pevné hranice zastavitelného území a návrhu stavět přednostně na nevyužívaných plochách v zastavěném území města.

Doporučení pro dopracování dokumentu:

- Doporučujeme zvážit vytvoření samostatné (úvodní) kapitoly v odůvodnění Metropolitního plánu, která shrne jeho stěžejní myšlenky a principy, případně popíše výjimečná řešení, které přináší Metropolitní plán ve srovnání s předešlými verzemi územního plánu města Prahy.
- Zvážit případně možnost zjednodušení – zmenšení počtu ploch nestavebních bloků a otevřeně krajiny tak, aby v podrobnosti členění více korespondovala s flexibilním pojetím zastavitelného území. Stejně tak na zvážení je závazné vymezení ploch parku ve volné zástavbě.

- Uvážit možnost využití podmínky zpracování podrobnějších územně plánovacích podkladů (územních studií). Lze sice pochopit riziko blokování území po dobu zpracování územní studie, avšak zvláště v případě větších rozvojových území by při zástavbě po částech mohlo docházet i při splnění parametrických regulativů k nekoncepčním řešením, vzhledem k tomu, že zpracování Územních plánů částí hl. města Prahy není podmínkou pro rozhodování v území.

Grafika – technické poznámky:

- **Z02 – hlavní výkres**

Doporučujeme prověřit charakter záplavových území a aktivní zóny záplavového území z toho hlediska, zda by nebylo vhodnější zobrazit v části odůvodnění např. v koordinačním výkrese vzhledem k tomu, že vyplývají z jiných předpisů a nerozhoduje o nich zastupitelstvo.

- **Krycí listy**

V kapitole Odůvodnění vymezení a regulativů lokality a části II/ Odůvodnění regulativů lokality krycího listu lokality je text doplněn grafickými schémata (prstencové grafy). Doporučujeme doplnit legendu/vysvětlení k těmto grafům, jejichž význam (poměry barev a barvy) je v současné podobě těžko čitelný.

2. APLIKACE ÚP

- Doporučujeme zvážit v textové části důsledné oddělení závazné části (výroku) územního plánu, která by měla obsahovat podmínky pro rozhodování o změnách v území, aby nedošlo k přehlédnutí důležitých ustanovení. V části odůvodnění pak zařadit popisné články textové části a důvody, které vedly k řešení.
- Vzhledem k tomu, že metropolitní plán by měl sloužit v podstatné míře pro rozhodování stavebních úřadů, doporučujeme případně v praxi otestovat reálné možnosti ověřování dodržení parametrických regulativů ze strany úřadů. Parametrické určení míry zastavění je nastaveno přesně několika regulativy, ale v reálné činnosti stavebních úřadů se může ukázat jako obtížně kontrolovatelné jejich dodržování.
- Dodržení parametrických regulací při postupném zastavování lokality nemusí vést ke smysluplnému výslednému řešení při umísťování záměru (neurčitost uliční sítě, nespojitá veřejná prostranství, slepé ulice apod.).
- K použití prostorové regulace prostřednictvím výpočtových ukazatelů ještě tato poznámka: v praxi se ukazuje, že tato forma regulace může mít vliv na délku řízení a právní stabilitu výsledků řízení. V současné době je kritizována délka trvání povolenacích řízení u stavebních úřadů v ČR. V případě regulace prostřednictvím výpočtových ukazatelů dochází v praxi k napadání a zpochybňování správnosti výpočtů (dáno např. růzností přístupu na vstupních údajích apod.), takže tato forma regulace mívá negativní vliv na délku i stabilitu řízení.

3. PRÁVNÍ HLEDISKA

- Některé formulace výrokové části (např. čl. 20 odst. 5, 28 odst. 3, část čl. 57 odst. 1 apod.) mají ve stávající podobě spíše charakter vysvětlení přístupu k problematice (odůvodnění), než charakter normativní (výrokový). Z právního hlediska by bylo žádoucí přeřadit část textu z výrokové části do odůvodnění; v odůvodnění by byly tyto vysvětlující části textu naopak velkým přínosem (i pro případ soudního přezkumu, který klade nároky na srozumitelnost a konkrétnost odůvodnění).
- Tento bod doplňuje a navazuje na bod předcházející: jednou z nejčastějších vad územních plánů, shledávanou v rozhodovací činnosti soudů, je obecnost odůvodnění souladu s cíli územního plánování, formulovaného spíše jako parafráze textu §§ 18 a 19 stavebního zákona (např. rozsudek NSS č.j. 1 Ao 2/2009, nebo rozsudek téhož soudu č.j. 1 Ao 2/2010). Vzhledem ke značným nárokům kladeným na odůvodnění opatření obecné povahy judikaturou Nejvyššího správního soudu doporučujeme se při dopracování územního plánu na tuto oblast ještě zaměřit.
- Ke způsobu stanovení výškové hladiny: ze zkušenosti města Brna je nutno poznamenat, že nelze vyloučit, že soudy budou vyžadovat odůvodnění volby výškové hladiny pro jednotlivá řešení v území. Město Brno v minulosti přistoupilo k obecnějšímu určení výškových hladin, a toto pojetí bylo v soudním přezkumu odmítnuto a zrušeno (soud vznesl požadavek konkrétnějšího odůvodnění volby věcného řešení).

Obecně lze konstatovat, že se při tvorbě územních plánů velkých měst ČR (velikosti statutárních měst) ukazuje, že zaužívaný standard územních plánů, i legislativní parametry vyhovují spíše vesnicím a malým městům. Méně však již odpovídají měřítku a potřebám velkoměst. Přístup při tvorbě metropolitního plánu zohledňuje tuto skutečnost a v celkovém přístupu se zaměřuje na limitování a regulování základních okolností v území. Prostředkem je jisté „odzoomování“ od detailních řešení a od přeürčenosti (podrobnosti) řešení v území, které ani nelze v měřítku územního plánu velkoměsta (ve fázi tvorby koncepčního dokumentu, jakým územní plán metropole je) dostatečně postihnout.

- Využití zastavitelných lokalit a ploch (dříve funkční využití) je nastaveno značně volně (široce). Tento postup lze pochopit, při vnímání skutečnosti, že územní plán velkoměsta by měl být nástrojem flexibilním a schopným nabídnout širokou škálu využití podle aktuálních potřeb lokality. Při širší zvolené funkční regulaci lze snad předložit ke zvážení využití institutu podmíněně přípustného využití, které by vedlo k větší diferenciaci případných vzájemně kolidujících činností v území.

4. ZÁVĚR

Představený Metropolitní plán má nakročeno stát se moderním (v nejlepší slova smyslu) nástrojem pro rozvoj města 21. století s jasnými prioritami.

Základní principy:

1/ návrat ke středu (intenzita zastavění, osídlení, dějů a činností, důsledná ochrana před rozpínáním města do krajiny)

2/ vrstvené město (integrita urbánních a architektonických kompozičních principů, provázanost historických a současných vrstev města)

3/ stabilita prostředí (zachování čitelné topografie, přírody a krajiny v nejširším smyslu jako kompozičního rámce města)

4/ potenciál a nové možnosti (výšková regulace města spoluutváří kompoziční rámec; mosty, metropolitní třídy a transformovaná krajina jsou chápána jako důležitá veřejná prostranství v organismu města)

Výše uvedené principy jsou dobrým výchozím předpokladem pro jasně stanovený a zároveň flexibilní plán pro rozvoj metropole.

Nahlížení zpracovatele na urbanistickou koncepci, infrastrukturní prvky a parametrické nastavení regulativů pro lokalitu a plochu je promyšlené a nadčasové.