

Chybějící ochrana veřejného vybavení

Přípomínka: Požadujeme, aby v Metropolitním plánu byly řádně vymezeny a chráněny stávající plochy pro veřejnou vybavenost, zejm. pro občanskou vybavenost. Požadujeme, aby Metropolitní plán vyhodnotil, zda jsou zapotřebí jiné plochy veřejné vybavenosti, a pokud ano, aby je vyznačil. Požadujeme, aby řešení veřejné vybavenosti v Metropolitním plánu bylo řádně zdůvodněno. Požadujeme, aby Metropolitní plán využil nástroj etapizace.

Odůvodnění:

1) Obecné připomínky:

Metropolitní plán v části vymezení veřejné vybavenosti nerespektuje ani cíle a úkoly územního plánování, ani zásady územního rozvoje hl. m. Prahy, ani svoje zadání.

Zásady územního rozvoje stanoví v části 2. jako úkol pro podrobnější územně plánovací dokumentaci následující: vytvořit a chránit přiměřené rezervní plochy pro potřebnou budoucí občanskou, dopravní a technickou infrastrukturu a pro zeleň a rekreaci s přihlédnutím k významu a charakteru lokality. To návrh metropolitního plánu nesplnil, protože nevyznačil téměř žádné plochy pro občanskou vybavenost.

Zadání metropolitního plánu staví vztahu k veřejné vybavenosti následující:

- Metropolitní plán bude chápán jako aktivní a iniciační nástroj utváření území zejména při rozvoji prostorového uspořádání města. Bude vytvářet zejména vhodný rámec pro rozhodování a bude pracovat s aktivní podporou město rozvíjejících a obohacujících investičních počínů, specificky takových, které posílí charakter města a doplní deficitní občanskou vybavenost.
- Metropolitní plán bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství, na která bude navázáno odpovídající zastoupení občanské vybavenosti.
- V části II. A. 1. 3. Se mj. uvádí:
 - o Metropolitní plán navrhne možná řešení (třeba i dílčí) zásadních problémů – deficitů, které se nakumulovaly zejména v posledních desetiletích jako důsledek největšího plošného rozrůstání města v jeho historii, rychle se

proměňujícího způsobu života ve městě a postupné proměny složení jeho obyvatel. Zadání sem řadí. Mj. obtíže při zajišťování některých ploch pro

o část veřejné vybavenosti

- V části II. A. 3. 3. Občanská vybavenost se uvádí: Občanská vybavenost jako síť služeb bude navržena v rozsahu odpovídajícím navrhovanému rozvoji Prahy a vytvářejícím územní podmínky pro postupné zkvalitňování, doplňování a rozšiřování občanské vybavenosti nadmístního (celorepublikového, regionálního, celoměstského) i lokálního významu, a to zejména v oblasti školství, sociálních a zdravotních služeb, vědy a výzkumu, kultury, rekreace (sport, různé formy pobytové i nepobytové rekreace a dalších volnočasových aktivit). **Vzhledem k tomu, že kvalita a dostupnost občanské vybavenosti nedílně souvisí s kvalitou života, bude jejímu rozmístění v území věnována odpovídající pozornost.**

- Územní rezervy budou na základě prověření vymezeny zejména pro občanskou vybavenost a veřejná prostranství a plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury, ve kterých bude nezbytné předchozí prověření podmínek jejich budoucího užívání. Z ÚAP hl. m. Prahy vyplývá nutnost řešení nedostatku územních rezerv zejména pro plochy veřejné infrastruktury v oblasti občanské vybavenosti.

o Metropolitní plán tento požadavek splnil jen částečně.

- Veřejně prospěšné stavby (VPS) budou v územním plánu vymezeny v rozsahu nezbytném pro realizaci navrženého rozvoje hl. m. Prahy, jeho urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury, a to pro stavby veřejné infrastruktury (dopravní, technické, **občanské vybavenosti** a veřejných prostranství) a stavby k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

o Metropolitní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby pro občanskou vybavenost.

Město se těmito nevratnými kroky vzdává práva a povinnosti na rozhodování o strategicky důležitých územích, jejich systémové propojenosti, vybavenosti (parky, veřejná prostranství, občanská vybavenost) a budoucímu rozvoji. Metropolitní plán v aktuální podobě neumožňuje dostatečné koncepční řešení města. Rozvojová území atraktivní pro investory budou nerovnoměrně zastavována bez povinnosti je doplnit o prvky občanské vybavenosti (nemocnice, školy, dětská hřiště apod.) a vybavení veřejného prostranství. [UsW2]

Strategický plán požaduje, aby byly vytipovány vhodné plochy a objekty pro investice ve veřejném zájmu zejména v transformačních územích za použití malého objemu vlastního kapitálu města doplněného podstatně větším objemem cizího kapitálu na financování investice.

2) Konkrétní připomínky:

a) **Rozvojové a transformační lokality**

Za problematické považujeme příliš vágní vymezení umístování veřejné vybavenosti prostřednictvím tzv. **bodu (grafický regulativ)** nebo **procentem (parametrická regulace)** . Umístování veřejné vybavenosti pomocí bodu se užívá v případě, kdy přesné umístění a plošné vymezení pro veřejné vybavení nelze důvodně konkrétně předvídat, ale lze jej lokalizovat v omezené části území (ploše), je stanoveno bodem. Bod je vždy nositelem informace o minimální požadované rozloze a o rozsahu oblasti v jeho okolí, ve které musí být umístěn. Prakticky to znamená, že v určité vzdálenosti od bodu vznikne konkrétní veřejná vybavenost. Parametrické vymezení veřejné vybavenosti procentem je dalším možností. Ta se má používat v transformačních a rozvojových plochách. Tento způsob neurčuje, kde přesně má stavba vybavenosti být umístěna (na kterých plochách či pozemcích), ale říká, jaká minimální plocha v rámci kupř. transformační plochy má být pro vybavenost vyčleněna. Pro stavební úřady bude, podle našeho názoru, toto pravidlo v praxi obtížně uplatnitelné, protože územní plán v této části nesplňuje požadavky na srozumitelnost a jednoznačnost. Hlavním účelem plánu přitom je vytvořit kvalitní podklad pro rozhodování.

Zdůrazňujeme, že způsob regulace veřejné vybavenosti povede v rozvojových a transformačních územích k soutěži o co nejrychlejší vytěžení území a k uplatnění principu „*kdo dřív přijde, ten dřív mele*“. Pokud totiž není určeno, na kterých konkrétních pozemcích má být umístěna veřejná vybavenost a není stanoveno, jak přesně se o ni mají jednotliví vlastníci dělit, hrozí, že ti, kdo využijí území dříve, neponesou na svých bedrech povinnost budovat veřejnou vybavenost (v situaci, kdy se řádně nevyužívají plánovací smlouvy a smlouvy s investory). Pokud pak na toho, kdo využije své pozemky jako poslední zbude nepřiměřený díl veřejné vybavenosti, je to jistě nežádoucí situace, které může vést k nepřiměřenému omezení vlastnického práva jednotlivých subjektů.

To lze citovat i ze zprávy odborné (oponentní) skupiny - „*Objemová regulace, regulace navrhovaného občanského vybavení a v některých situacích i veřejných prostranství (vyjádřené koeficientem nebo procentuálním podílem) je vztažena k širší územní jednotce (blok nebo lokalita) - to znamená, že není zřejmé, kolik z možného objemu, požadovaného množství občanského vybavení, veřejných prostranství, parků apod. připadá na konkrétní pozemek a stavební záměr. Jak a zda vůbec budou regulace vztažené k větší ploše rozpočítány pro jednotlivé stavební záměry, je ponecháno na rozhodnutí stavebního úřadu, který je vázán čl. 149 textové části Metropolitního plánu. Obecně použití parametrické regulace v územně plánovací dokumentaci není v rozporu s právními předpisy. Pokud však má být parametrická regulace vymahatelná, musí být stanovena dostatečně určitě a srozumitelně. S ohledem na to je nutné, aby ustanovení článku 120 a násl. stanovila jednoznačný způsob (tj. zejména posloupnost a míru) povinné distribuce parametrické regulace mezi jednotlivé stavebníky (záměry) tak, aby rovněž tento způsob regulace byl aplikovatelný v podobě podmínky rozhodování v území, a to zejména ve vztahu k umístování staveb. Současně musí pravidla stanovená pro parametrickou regulaci zajišťovat její proporcionální distribuci v území, tj. zejména podle míry a významu stavební aktivity jednotlivých stavebníků.*“

Pracovní skupina tedy doporučuje, aby byly v rozvojových a transformačních plochách vymezeny konkrétní plochy veřejné vybavenosti.

b) Stabilizované lokality

Dalším problémem je **nechránění stávajících ploch veřejné vybavenosti ve stabilizovaném území**. Zcela nedůvodné je očekávání, že bude veřejná vybavenost bez přesných regulí fungovat a že ji budou investoři a developeři respektovat nebo dokonce rozšiřovat. Naopak – ze zkušeností je nutné konstatovat, že veřejná vybavenost musí být vymezena plochou, nikoli bodem (který jakousi méně přesnou obdobou plovoucích značek ve stávajícím územním plánu). Je nutné, aby návrh Metropolitního plánu i ve stabilizovaných územích vymezil plochy pro veřejnou vybavenost.

Označení stávající veřejné vybavenosti ej z hlediska ochrany ploch vybavenosti zcela nedostačující.

c) Umístování i jiných staveb než veřejné vybavenosti v lokalitách veřejné vybavenosti

Podle čl. 145 odst. 2 návrhu platí následující pravidlo: „V **lokalitách** veřejné vybavenosti je přípustné umísťovat zejména budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu včetně souvisejících staveb, veřejných prostranství a související technické a dopravní infrastruktury. **Další budovy a jiné stavby lze umístit za podmínky, že neomezují využití plochy pro konkrétní veřejnou vybavenost.**“

Obdobně čl. 146 odst. 1: „V plochách veřejné vybavenosti je přípustné umísťovat zejména budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu včetně souvisejících staveb, veřejných prostranství a související technické a dopravní infrastruktury. **Další budovy a jiné stavby lze umístit za podmínky, že neomezují využití plochy pro konkrétní veřejnou vybavenost.**“

Požadujeme, aby v lokalitách (areál občanské vybavenosti) a plochách veřejné vybavenosti nebyly jiné stavby vůbec umožněny bez stanovení přesných pravidel pro jejich umístování. V případě, že by byla tato ustanovení v Metropolitním plánu ponechána, znamenalo by to přesun rozhodování na úřady a vše by záviselo čistě na správním uvážení v konkrétním řízení.

d) Parametry pro komerční vybavenost

Návrh Metropolitního plánu neobsahuje dostatečné parametry pro umístování komerční vybavenosti (tj. obchodních center).

e) Etapizace výstavby

Jedním z dalších problémů souvisejících s veřejnou infrastrukturou, který doposud Návrh Metropolitního plánu neřeší, je **etapizace výstavby**. Etapizaci, jako jeden z úkolů územního plánování, uvádí přímo stavební zákon v § 19 odst. 1 písm. f). Metropolitní plán nesmí rezignovat na stanovení pořadí provádění změn v území.

Metropolitní plán musí, zejm. v transformačních plochách a velkých plochách určených k zástavbě, zajistit etapizaci výstavby a podmínit výstavbu vybudování infrastruktury. To ostatně potvrzuje i stanovisko odborné skupiny.

Význam etapizace vyzdvihuje i Nejvyšší správní soud,¹ podle kterého je etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování, která umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby. To platí tím spíše v situaci, kdy jsou k zastavění navrženy plochy, které jsou fakticky pole, bez možnosti přístupu po stávajících veřejných komunikacích a bez kanalizace a dalších nezbytných sítí. Rovněž časové omezení výstavby domů určených k bydlení na některých plochách na pozdější dobu je obvykle velmi rozumné a slouží k rozložení výstavby do delšího období a k jejímu soustředění na určité plochy (zabránění chaotické výstavbě ihned a všude). Etapizace tak směřuje k eliminaci či alespoň zmírnění negativních vlivů nutně spojených s rozsáhlou výstavbou objektů pro bydlení jak pro stávající obyvatele, tak i pro obyvatele nově postavených domů. Ti jsou, při neexistenci racionálně vybudované infrastruktury pro celou lokalitu, nuceni snášet její neustálé dobudování a přebudování pro potřeby později stavěných budov... Příčinou toho, že nenastal očekávaný investiční boom, lze spíše hledat v současné problémové ekonomické situaci či jinde, než v uvědoměném chování potenciálních investorů. Etapizace není jen rozložením investičního rozmachu v čase, ale, jak vyplynulo z původního návrhu, jednotlivé etapy byly vzájemně podmíněny, jinak řečeno, k zahájení další etapy výstavby mohlo dojít nejen po uplynutí doby, nýbrž též po splnění záměru předvídaného etapou předešlou (např. vybudováním sítí technické infrastruktury).

¹ Rozsudek NSS č. j. 1 Ao 1/2009-185 ze dne 23. 9. 2009