



**Arnika – Centrum pro podporu občanů**  
Dělnická 13, 170 00 Praha 7  
e-mail: [cepo@arnika.org](mailto:cepo@arnika.org)  
[www.arnika.org/cepo](http://www.arnika.org/cepo)  
tel./fax: 222 781 471, GSM: 774 406 825



### Chybějící ochrana veřejného vybavení

**Připomínka: 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 vymezil. 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 nevymezil 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. Zadáání 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 nesplnil. Regulace, resp. neregulace veřejné vybavenosti v Metropolitním plánu negarantuje plochy pro veřejnou infrastrukturu. Metropolitní plan neumžňuje předem rozpoznat, jaká funkce v dané lokalitě vznikne a jaká kapacita veřejné vybavenosti je tedy pro dané území potřebná. Metropolitní plan umonuje vznik monofunkčních ploch obytných enbo monofunkčních ploch administrativy, které generují zcela jinou ptořebu veřejné vybavenosti.
- 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 (polikliniky, školy, dětská hřiště apod.) a vybavení veřejného prostranství.

**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 dle MPP 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 další 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 regulační plány ani plánovací smlouvy). 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.

K tomuto 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 je z hlediska ochrany ploch vybavenosti zcela nedostačující.

#### **c) Umísťování 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 umísťování. 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 umísťování komerční vybavenosti (tj. obchodních center). Metropolitní plan musí nastavit jasná pravidla pro umísťování významných obchodních center vzhledem k jejich dopadu na fungování amlycha

dostupných obdhodů v okolí těchto 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,<sup>1</sup> 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 uvědomělém chování potenciálních investorů. Etapizace není jen rozložením investičního vzmachu 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).

---

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

---

Arnika – Centrum pro podporu občanů  
IČ: 709 472 61  
DIČ: CZ70947261

bankovní účet: 240 011 79 79/2010  
FIO Praha 1, Senovážné nám.  
datová schránka: 3zhki2e