

Návrh připomínek k návrhu změny Z 2832/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy 03/2018

1. MČ Praha 20 nadále nesouhlasí se zrušením stávajícího výškového regulativu pro historická jádra bývalých obcí (výškové regulace maximálně dvě nadzemní podlaží a šikmá střecha s možností využití podkroví) - oddílu 7 odst. 7b). Nesouhlasí ani s nově navrhovanou náhradou ve znění „V dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutno respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl.m. Prahy.“ Takové znění považuje za obecný požadavek, který je de facto dán samotnými pražskými stavebními předpisy. **V případě zrušení původního výškového regulativu požaduje na území historických jader bývalých samostatných obcí stanovit konkrétní výškovou hladinu, která by neměla být vyšší než hladina II podle pražských stavebních předpisů (regulovaná výška 0 m - 9 m).**

Takový požadavek nelze považovat za požadavek přesahující podrobnost územního plánu, jak byla původní připomínka MČ vypořádána, neboť podobným způsobem by měla být regulována výška v Metropolitním plánu.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

2. MČ Praha 20 nadále nesouhlasí s podmíněčně přípustným překročením závazných koeficientů podlažních ploch v transformačním a rozvojovém území až o jeden stupeň (oddíl 7 - Podmínky prostorového uspořádání, odst. 14).

Ani nově přidaná podmínka, že toto překročení je možné, pokud navýšení zátěže v území umožňují místní podmínky veřejné infrastruktury, nezajistí neohrožení koncepce dopravní a technické infrastruktury a koncepce veřejného vybavení tak, jak je jednoduše stanovena přímo v územním plánu a dále jak ji na základě územního plánu rozvíjejí vlastníci jednotlivých infrastruktur. Posouzení takové podmínky nemůže být svěřeno úřadu územního plánování, resp. stavebnímu úřadu v rámci jednotlivých územních řízení. V této souvislosti musíme opět zmínit problematiku v současné době vyčerpané kapacity většiny pobočných čistíren odpadních vod. **MČ Praha 20 akceptuje podmíněčně přípustné navýšení míry využití ploch pouze v případě nejpřísnějšího koeficientu A, kde lze souhlasit s tím, že tato stanovená míra využití se ukázala být v pražských podmínkách nízká.**

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

3. Není definován termín vymezená plocha posuzovaného záměru společně řešeného celku celek (oddíl 7 - Podmínky prostorového uspořádání, odst. 6).

Pokud nebude tento termín konkretizován, nelze vyloučit započítávání některých pozemků vícekrát (v rámci různých záměrů), což je proti smyslu nového stanovení této regulace (kde už se tedy neuvažuje o výpočtu (posouzení) z celé funkční plochy).

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

4. MČ Praha 20 požaduje, aby pro kódy míry využití A až D byl stanoveno, aby 100% požadovaných ploch zeleně bylo na rostlém terénu. (oddíl 7 - Podmínky prostorového uspořádání, odst. 9).

Upravený návrh pro splnění minimální plochy zeleně (podle koeficientu zeleně) požaduje pouze, aby 50% této zeleně bylo na rostlém terénu (dosud je to 75%). To je nepřijatelné uvolnění regulace nesoucí riziko ztráty rostlého terénu v území a zvětšení podílu zpevněných ploch. Přitom pro nízké kódy míry využití území (typicky A až D) se uvažuje s rozvolněným charakterem zástavby, kde by neměl být problém navrhnout všechny požadované plochy zeleně na rostlém terénu. Což je nejen žádoucí např. z hlediska zadržování dešťové vody v území, ale především se tímto způsobem mnohem lépe zabezpečí dlouhodobé plnění tohoto požadavku. (Určitě lépe, než např. pomocí popínavé zeleně, která většinou nemá stejné trvání jako stavba samotná).

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

5. MČ Praha 20 nadále nesouhlasí s nově definovaným *Nepřípustným využitím ploch* a požaduje doplnit navrhovanou definici o konkrétní účely využití, které budou pro dané plochy považovány za nepřípustné.

I upravené znění: „*nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování doplnit*“ **je stále obecné** a stěžejí může přinést nějaký pozitivní efekt a naplnit tak smysl stanovit vedle přípustného využití i využití nepřípustné. Nový odkaz na charakter lokality nelze dost dobře použít při posuzování přípustnosti záměru z hlediska funkčního využití, neboť posuzování charakteru zástavby směřuje spíše do hlediska prostorově-urbanistického nikoliv do hlediska posouzení jejího účelu využití.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

6. MČ Praha 20 nesouhlasí se znění oddílu 3 odst. 9, kde je uvedeno „V souladu s územním plánem je takové využití, které je v oddílech 4 a 5 uvedené jako hlavní, přípustné a dále podmíněně přípustné využití, pokud bude konstatováno splnění stanovených podmínek.“ MČ Praha 20 požaduje, aby bylo jednoznačně určeno, kdo bude konstatovat splnění stanovených podmínek nebo aby bylo slovo konstatováno nahrazeno slovem prokázáno.

7. MČ Praha 20 požaduje v oddílu 4 odst. 1a), 1b), 2a), 2b), 5a), 5b), 5c), 5d) a v oddílu 5 odst. 1a), 1b) více upřesnit, jaká plošná zařízení technické infrastruktury mohou být v daných funkčních plochách umístěna, tedy co znamená pojem „v nezbytně nutném rozsahu“.

Podle původního znění byla v daných funkčních plochách plošná zařízení technické infrastruktury omezena max. výměrou 2500 m². Tato poměrně určitá podmínka byla

nahrazena velice vágním termínem „v nezbytně nutném rozsahu“. Používání tohoto poměrně neurčitého omezení by přineslo právní nejistotu dotčených subjektů.

8. MČ Praha 20 nesouhlasí v oddílu 4 odst. 3a), resp. v odst. 3b) se snížením hrubé podlažní plochy obchodních zařízení, které mohou být v plochách VN – nerušící výroby a služeb, resp. VS – výroby, skladování a distribuce umístěvány v rámci přípustného využití.

Plochy VN, resp. VS jsou územním plánem určeny k umístění nejvíce území zatěžujících účelů využití. K omezení původně navržených 500 m², resp. 750 m² hrubé podlažní plochy na pouhých 300 m² hrubé podlažní plochy (tj. plochy včetně skladových prostor) podle našeho názoru není důvod, když podmíněně přípustné využití umožňuje v ploše VN obchodní zařízení až o 8000 m² hrubé podlažní plochy.

9. MČ Praha 20 požaduje upřesnit, jak má být podle oddílu 5 odst. 6c) a 7a) v případě možné umístěování plošného zařízení dopravní a technické infrastruktury v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná a v ploše PS – sady, zahrady a vinice prokazováno, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Kdo (který orgán) v takovém případě bude určovat důležitost veřejných zájmů? A jaké „ostatní“ veřejné zájmy měl zpracovatel vůbec na mysli?

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

10. MČ Praha 20 nesouhlasí s vymezením pojmu „hřiště s přírodním povrchem“ tak, jak je nově uváděno v oddílu 15 odst. 13, tedy jako „hřiště umístěné na rostlém terénu, zpravidla na travnaté ploše, bez povrchové úpravy“. MČ Praha 20 požaduje připustit možnost terénních úprav pro zřizování těchto hřišť v území ZMK včetně možné vrchní úpravy jiným (přírodě blízkým) způsobem, než jen zatravněním.

Ploch umožňujících umístění (sportovních) hřišť není dostatek, a je proto žádoucí, aby bylo možné (alespoň jako podmíněně přípustné využití) umístěovat povrchově upravené venkovní hřiště bez vybavenosti i jako doplněk nezastavitelných ploch ZMK. Bylo by neúměrné to nedovolit, pokud taková funkční plocha zároveň jako podmíněně přípustné využití umožňuje umístění např. zahradních restaurací.

11. MČ Praha 20 považuje za nadbytečné, aby přípustnost podmíněně přípustného využití byla kromě prokázání splnění stanovených podmínek ještě dále prokazována účelností navrhovaného využití, jak je to uvedeno v oddílu 15 odst. 31.

Splnění stanovených podmínek by v takovém případě mělo být dostatečné. V opačném případě bychom si museli připustit, že tyto podmínky jsou stanoveny špatně, nedostatečně. Což by snižovalo spolehlivost územního plánu. Je také otázkou, kdo je kompetentní posuzovat účelností navrhovaného využití a jak přesně by se to mělo prokazovat!

12. MČ Praha 20 považuje za nesrozumitelnou upravenou definici pojmu *výšková hladina*, jak je uvedeno v oddílu 15 odst. 59: „*Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše pomocí relativních výšek zástavby nebo podlažnosti, uvedených v ÚAP hl.m. Prahy.*“

Není zřejmé, co je ona vymezená plocha a jak konkrétně v ní má být pomocí relativních výšek zástavby stanovena regulovaná výška.