

Informace o aktuálním stavu pořizování nového Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

Metropolitní plán bude novým územním plánem hlavního města Prahy. Jeho pořizování bylo zahájeno v roce 2012. Zastupitelstvo tehdy rozhodlo o ukončení příprav předchozího územního plánu (tzv. Konceptu 09) a rozhodli se, že systém územního plánování v Praze je třeba proměnit tak, aby reagoval na výzvy 21. století.

Zadání Metropolitního plánu bylo schváleno 19. 9. 2013. Pořizovatelem je Odbor územního rozvoje MHMP (ředitel Ing. Martin Čemus) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (ředitel Mgr. Ondřej Boháč). Samostatnou dokumentací je vedle návrhu územního plánu také Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, které je také projednáváno.

V červnu 2018 se konalo Společné jednání k návrhu nového územního plánu. Ve Společném jednání byly obdrženy stanoviska dotčených orgánů a zásadní připomínky a připomínky městských částí a připomínky veřejnosti. Celkem se jednalo o cca 45000 jednotlivých bodů vyjádření, z nichž byla značná část věcně duplicitní.

Aktuální stav vypořádávání připomínek

Práce na vypořádávání stanovisek a připomínek koordinuje ÚZR MHMP a byl stanoven hierarchický postup vypořádávání podle připomínkových skupin – nejprve dotčené orgány, následně městské části a finálně veřejnost.

Dotčené orgány

Dotčené orgány mají dle stavebního zákona možnost podat Stanoviska k částem, které jim gesčně přísluší, a připomínky ke všem ostatním částem dokumentace. Pro vypořádání stanovisek dotčených orgánů je nutné dojít ke shodě.

Vyjádřilo se 13 dotčených orgánů. Ministerstvo kultury ČR, Ministerstvo životního prostředí ČR, Ministerstvo dopravy ČR, Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Ministerstvo obrany ČR, Ministerstvo vnitra ČR, Hygienická stanice hl. m. Prahy, Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, Obvodní báňský úřad pro území hl. m. Prahy a kraje Středočeského, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, MHMP odbor ochrany prostředí, MHMP odbor dopravních agend, MHMP odbor RED – oddělení krizového managementu. Protokoly o dohodě s dotčenými orgány jsou již ve většině případů uzavřeny, těsně před podpisem se v současné době nachází dohoda s Ministerstvem kultury, Ministerstvem obrany a Odborem ochrany prostředí MHMP. Jediným dotčeným orgánem, se kterým jsou stále vedena dohodovací jednání je Ministerstvo životního prostředí ve věci záborů zemědělského půdního fondu a Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

Z dohod s dotčenými orgány, zejména z dohody s OCP MHMP nad vedením nadmístního územního systému ekologické stability, vyplynula potřeba aktualizace nadřazené dokumentace – Zásad územního rozvoje pro kraj Praha. Vzhledem k tomu, že požadavky dotčených orgánů jsou již obsaženy v pořizované Aktualizaci č. 5 ZÚR, bylo Pořizovatelem požádáno o tzv. souběžné pořizování aZUR5 a nového územního plánu.

Městské části

Městské části jsou v rámci společného jednání k novému územnímu plánu dle stavebního zákona a Statutu hl. m. Prahy oprávněny podávat připomínky a zásadní připomínky. Vyjádření poslalo 56 z 57 pražských městských částí a na podzim roku 2019 byla uskutečněna série konzultací za účelem upřesnění připomínek tak, aby bylo možno v maximální míře městským částem vyhovět.

Témata připomínek městských částí je možné shrnout do následujících dvanácti bodů, které jsou doplněny o názor určeného zastupitele. Finální vypořádání je v kompetenci Odboru územního rozvoje a bude součástí odůvodnění plánu.

1. ÚSES

V červenci 2020 byl schválen Plán nadmístního ÚSES a v současnosti je dokončován podrobnější Plán místního ÚSES s předpokladem schválení v březnu 2021. Tyto plány vymezí síť biocenter a biokoridorů, které musí být převzaty územně plánovací dokumentací, v odůvodněných případech je možné konkrétní vedení upřesnit. Nadmístní ÚSES je předmětem právě projednávané Aktualizace ZÚR č. 5, místní ÚSES bude promítnut do upraveného návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání. Biokoridory a biocentra v rámci plánů ÚSES schvaluje státní správa dle podrobné metodiky a není možné se od nich zásadním způsobem odchýlit. Připomínkám k ÚSES je tedy možné vyhovět pouze v omezeném rozsahu. Zásadní změnou, kterou přinesou nové plány ÚSES je zrušení trvale nefunkčního nadregionálního biokoridoru vedoucího skrz centrum města (mimo jiné přes rozvojové území Bubnů) a jeho nahrazení západnější trasou přes oboru Hvězda.

2. Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura je velmi často připomínkovaným tématem, protože zcela pochopitelně zajímá každého obyvatele Prahy. Metropolitní plán respektuje strategické materiály města a bude v maximální možné míře upraven v souladu se schváleným Plánem mobility. Koridory budou upraveny dle aktuálního stavu projektů takovým způsobem, aby umožnili určitou flexibilitu a aby nebylo nutné Metropolitní plán zbytečně často měnit kvůli úpravám projektů. Koridory jsou v návrhu Metropolitního plánu v souladu s metodikou MMR vymezovány průhlednými plochami a na rozdíl od platného územního plánu je vyžadováno, aby dopravní stavby byly důsledně integrovány do městské struktury a aby stavby v otevřené krajině nezpůsobovaly její fragmentaci. Průhledný koridor rezervuje území pro dopravní stavbu, ostatní regulativy ale platí současně. Pro úpravu Metropolitního plánu má zásadní postavení závazné stanovisko Ministerstva dopravy, na základě kterého byly aktualizovány koridory Pražského okruhu a železniční plochy. Připomínkám městských částí bude vyhověno v rozsahu, který umožní soulad s nadřazenou dokumentací (nelze být v rozporu se ZÚR) a strategiemi hl. m. Prahy. Ze zásadních připomínek k celoměstským koridorům se prověřuje vymezení koridoru územní rezervy pro pokračování trasy metra D a podněty na vymezení nových tramvajových tratí. Velmi často městské části připomínkovaly vedení cyklotras – Metropolitní plán vymezuje hlavní cyklotrasy pro úplnost návrhu, ale umožňuje vznik dalších bez přímého vymezení – těmto návrhům bude vždy vyhověno, dovolí-li to podrobnost územního plánu.

3. Technická infrastruktura

Technická infrastruktura je v Metropolitním plánu navržena v takovém rozsahu, aby byla zabezpečena dostatečná obsluha města. Koridory pro rozšíření sítí jsou navrženy dle schválených strategií a záměrů města a musí být v souladu s nadřazenou dokumentací. Městské části často připomínkovaly protipovodňovou ochranu a krajinné úpravy vedoucí k vyšší retenci, tyto připomínky byly podrobně posouzeny dle protipovodňových plánů. Velké

množství připomínek se sešlo ke koncepci odpadového hospodářství a vymezení ploch pro nakládání s odpady (kompostárny, skládky stavební suti a podobně), což vedlo k přepracování této části Metropolitního plánu směrem k menší podrobnosti. Územní plán nedokáže přesně předvídat umístění každé kompostárny, není tedy nutné je přesně vymezovat. Těmto připomínkám je tedy zpravidla vyhověno.

4. Veřejná vybavenost

Veřejná vybavenost je samozřejmě jedním z hlavních zájmů městských částí, protože jsou často jejím zřizovatelem. Vybavení města je nezbytným předpokladem pro zajištění kvality života obyvatel. Zástupci městských částí mají pro vymezení vybavenosti jakožto znalci místních poměrů zásadní slovo a jejich připomínkám bude zpravidla vyhověno. Návrh metropolitního plánu do společného jednání definoval vybavenost buď na lokalitu pro celoměstsky významné a rozsáhlé areály (například nemocnice), plochou pro konkrétní záměry nebo bodovou značkou či procentem vyjádřenou rozlohou pro velké transformační plochy, které nemají založenou strukturu zástavby. Stávající občanská vybavenost byla vymezena bodovou značkou a právě na základě připomínek městských částí bude tato část rozšířena o plošné vymezení. Areály občanské vybavenosti budou vymezeny plochou definující jejich minimální plošnou rozlohu v rozsahu přibližně odpovídající ÚAP a plochám VV z platného územního plánu s přihlédnutím k charakteru území. Zásadní roli hraje požadavek na ochranu areálů vybavenosti na sídlištích. Pro tento účel bude kromě plochy stávající občanské vybavenosti definována i plocha stávající komerční vybavenosti.

5. Lokality

Lokalita je základní jednotkou Metropolitního plánu. Lokality jsou vymezeny na základě převažujícího charakteru a je jim přiřazena různá regulace – jiným způsobem se regulují lokality zahradního města a jinak lokality sídliště. Princip dělení a popisování území na lokality se během projednání osvědčil, protože lokality se staly vhodným informačním rozhraním pro čtení plánu i připomínkování. Některé městské části se vyjadřují k Metropolitnímu plánu po jednotlivých lokalitách a nové členění území si osvojily ještě před schválením metropolitního plánu. I z tohoto důvodu je připomínkám městských částí ke změně hranic lokalit a úpravám jejich názvů většinou vyhověno a budou zapracovány. Důležité je pouze kontrolovat jednotnost vymezení lokalit v rámci Prahy (měly by být podobně velké a vymezené dle podobných parametrů) a je nutné zachovat provázanost lokalit s charakterem území a s regulací. Všechny připomínky městských částí k lokalitám byly konzultovány během workshopů a zapracovány na základě dohody. Stabilita vymezení lokalit je do budoucna důležitá.

6. Rozvoje a transformace

Jednou ze základních tezí Metropolitního plánu je jasně a přesně stanovit hranici města a otevřené krajiny a omezit tak neekologické a neekonomické rozrůstání města na úkor rozvoje lokálních center. Návrh Metropolitního plánu předložený do společného jednání v podstatě žádné nové rozvojové plochy nevymezoval a jen přebíral z důvodu právní kontinuity plochy již vymezené v platném územním plánu. V platném územním plánu je totiž už nových zastavitelných ploch vymezeno velké množství a nové plochy musí být odůvodněny ve vztahu ke Stavebnímu zákonu velmi pečlivě. K tomu slouží až společné jednání, ve kterém byly požadavky všech připomínkujících jasně a transparentně posouzené v celoměstském pohledu. Městským částem, které posoudily svůj budoucí rozvoj, bude maximálně vyhověno, pokud plochy odpovídají zásadám udržitelného rozvoje a je možné je akceptovat s ohledem na zábor zemědělského půdního fondu. Většinou jsou tyto plochy už delší dobu diskutovány a v rámci

zavedených dohod v území akceptovány (byly prověřovány v rámci studií nebo změn platného územního plánu). Vyhověno nebude v případech požadavků na extrémně rozsáhlé plochy nenapojené na existující strukturu, nepřipustně propojující samostatná sídla nebo jinak fragmentující krajinu a v případech vedoucích k neobhajitelnému zabírání cenných zemědělských půd. V případě vymezení transformačních ploch a stabilizovaného území se postupuje podobně – s ohledem na schválené, ale i probíhající (orgány města diskutované) změny územního plánu a studie nových čtvrtí. Koncepte Metropolitního plánu zůstává stejná – jasně definovat a regulovat chráněný charakter stabilizovaných čtvrtí, aby nová zástavba nepoškozovala už existující místa a zároveň vymežit transformační plochy pro novou zástavbu, která poskytne městu dostatečný potenciál. Zásadním územím pro investice jsou zanedbaná území v bezprostředním okolí historického centra města, aby bylo centrum rozšířeno a území se zatěžovalo rovnoměrněji. Důležité je také posílit a vytvořit další subcentra pro fungující město krátkých vzdáleností. V návrhu do veřejného projednání bude aktualizován podklad katastru nemovitostí, takže již realizovaná zástavba bude vymezena jako stabilizovaná.

7. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou kostrou plánu, Metropolitní plán je vymezuje v rozsahu celého zastavitelného území. V návaznosti na Pražské stavební předpisy ulice a náměstí vymezují stavební a nestavební bloky, ke kterým se váže regulace zástavby. Správné vymezení veřejných prostranství je klíčem k popisu stabilizovaného území, ale i základem mapového díla Metropolitního plánu – člení město, oddělují soukromé od veřejného. Veřejné prostranství je zásadní pro utváření svobodné společnosti. Platný územní plán veřejná prostranství komplexně nevymezoval. Konkrétním připomínkám městských částí je zpravidla vyhověno, návrh je dle jejich požadavků navíc doplněn o nová uliční i pěší propojení. Přehodnocena je regulace Metropolitního plánu pro umístování staveb na náměstích, aby bylo možné drobné zařízení sloužící veřejnému prostranství řešit na územním plánu nezávisle, pro revitalizaci náměstí by neměla být změna plánu nutná. Vymezování veřejných prostranství v transformačních a rozvojových plochách je provázáno s řešením regulace těchto ploch. Při úpravách veřejných prostranství je nutné přihlížet k jejich definované hierarchii, která utváří provázanou a navazující síť a doplňuje regulaci PSP.

8. Stavební bloky (vnitrobloky, PVZ)

Regulace stabilizovaného území, která má za cíl chránit stávající charakter a zabránit neúměrným zásahům, které by ho poškodily, byla se všemi městskými částmi podrobně diskutována. Popis území, vymezení lokalit, místní názvy a struktura veřejných prostranství budou připomínkám městských částí přizpůsobeny. Častým předmětem připomínek je podrobnější členění stavebních bloků. Definice vnitrobloku a možnosti jeho zastavování s ohledem na stabilizované blokové struktury, vymezení soukromých zahrad v rámci zahradních měst a vesnic a park ve volné zástavbě na sídlištích. Regulace sídlišť zůstává v Metropolitním plánu velmi přísná, přestože názory městských částí se na ni různí. Mezi domy na sídlištích je vymezen park ve volné zástavbě, je nezastavitelný a má charakter veřejného prostranství (sídliště – domy obklopené volným společným prostorem), přičemž zásadní je určení jeho hranic. Pro lepší popis specifického charakteru sídliště bude upravena definice jeho výškové regulace, akcentuje se důraz na rozlišení výškových úrovní – bytové domy jsou zpravidla výrazně vyšší než stavby vybavenosti a není smyslem tyto úrovně dorovnávat. Zároveň budou přesnými plochami vymezeny stávající areály občanské i komerční vybavenosti.

9. Výšková regulace

Metropolitní plán jako první územní plán přináší podrobnou výškovou regulaci pro celé území města. Přiřazuje rozmezí podlažnosti pro čtvercové plochy výškové regulace, nová zástavba může mít maximálně počet podlaží dle tohoto rozmezí, přičemž se dále ve stabilizovaném území musí přizpůsobit okolí. Výšková regulace byla nepřekvapivě zásadně připomínkována Ministerstvem kultury a v návrhu Metropolitního plánu se jí podařilo obhájit. Došlo k upřesnění některých regulativů a podrobné kontrole hodnot nad památkově chráněnými územími. Rozmezí podlažnosti budou nově definovány šířeji a budou se překrývat, aby bylo možné je lépe přizpůsobit stabilizovaným strukturám. Tento požadavek byl vznesen i od městských částí. Další konkrétní připomínky městských částí k úpravám výškové regulace nad stabilizovaným územím budou přijaty a zapracovány s ohledem na stav v území. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantovaná), na workshopech toto bylo vysvětleno a zástupci městských částí regulaci poměrně přesně rozumí. Výšková regulace nad transformačními a rozvojovými plochami bude upravena komplexně v rámci definice bilancí a regulací jednotlivých ploch a v návaznosti na územní studie a změny platného územního plánu. Kontroverzní součástí Metropolitního plánu je definování hladiny věží, protože je konečně jednoznačně viditelné, kde je vyšší zástavba přípustná. I tato vrstva byla podrobně prověřena Ministerstvem kultury a byl upraven systém prověřování zásahů do panoramat. Byl doplněn seznam panoramat a vedut, fotografií, které budou přílohou Metropolitního plánu a právě na nich se stavby budou z hlediska zásahu do kompozice prověřovat.

10. Parky

Park je nestavebním blokem a zároveň veřejným prostranstvím. Park vymezený v Metropolitním plánu má nastavenou výrazně přísnější regulaci než parky v platném územním plánu (ty jsou často vedeny jako izolační zeleň nebo plochy ZMK a umožňují umístění budov) a jsou tedy vymezené přesněji (dále je doplňuje vymezení lesů, přírodních ploch, parku ve volné krajině a soukromých zahrad). Vymezení parků bude na základě připomínek městských částí doplněno s ohledem na majetkové vztahy a vymezení parků v platném územním plánu většinou připomínek bude vyhověno, protože městské části jako správci parků dokážou území popsat velmi přesně. Vymezování parků v transformačních a rozvojových plochách je řešeno komplexně na základě zpracovaných studií a celkových bilancí konkrétních ploch – není-li jasné, jak bude zástavba vypadat, není vhodné zakreslit přesný tvar neexistujícího parku. Pro posouzení ekologické prostupnosti krajiny není možné zapomenout na metodicky správně vymezený ÚSES. Z porovnání starého a nového plánu je jasné zřetelné, že Metropolitní plán vymezuje ploch zeleně více, dojde však k prověření všech ploch ZMK, ZP a IZ z platného plánu.

11. Otevřená krajina

Metropolitní plán vymezuje hranici zastavitelného území jako nejdůležitější regulaci města, která rozdělí krajinu na město a nezastavitelné území – otevřenou krajinu. Regulace otevřené krajiny je přísná a umožňuje provádět jen takové změny, které budou mít pozitivní vliv na její ekologickou stabilitu a tedy udržitelnost životního prostředí. Vymezení zastavitelného a nezastavitelného území bylo předmětem stanovisek dotčených orgánů hájících ochranu přírody. V upraveném návrhu budou v návaznosti na PSP upřesněny příslušné pojmy a dojde k vymezení enkláv otevřené krajiny uvnitř města. Státní správa totiž argumentovala tím, že i uvnitř zastavitelného území se nachází rozsáhlé fragmenty bývalé neosídlené krajiny, které mají dostatečně zachovaný charakter, aby o nich nebylo možné mluvit jako o veřejném prostranství nebo rekreačních územích městské krajiny. Zpravidla se jednalo o velká chráněná území nebo lesnaté plochy. Tato území budou v rámci dohody vyjmuta do nezastavitelného

území a bude pro ně platit regulace otevřené krajiny (například se jedná o Motolský háj). V tomto ohledu se tedy základní kompozice města, jak ji popisuje Metropolitní plán, změní, ale už v návrhu pro společné jednání byla tato území vymezena jako nestavební. Jde tedy o formální úpravu. Požadavky městských částí na transformaci otevřené krajiny, vymezení velkých rekreačních areálů (chov koní, golf) a vymezení rozsáhlých ploch pro zalesnění budou adekvátně zapracovány. Je zde ale nutné přihlídnout k regulaci otevřené krajiny – mnoho úprav je obecně možných a není nutné je vymezovat – ale hlavně k ochraně zemědělského půdního fondu a krajinného rázu. Zároveň budou do plánu doplněny záměry na zalesnění zejména v okolí SOKP.

12. Podrobnější dokumentace

Při zapracování všech připomínek a definici bilancí území se přihlíží ke zpracovaným studiím a schváleným i projednávaným změnám územního plánu. Naprosto zásadním podkladem jsou pro Metropolitní plán hlavně projednané studie velkých transformačních území, na jejichž zpracování Praha vynaložila velké úsilí. Tyto studie dnes představují obecně přijímanou dohodu v území, která bude respektována. Zpracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci (včetně nových Územních plánů části Prahy) je ale možné a Metropolitní plán pro to vytváří veškeré předpoklady. V komplikovaných územích Metropolitní plán stanovuje parametrickou regulaci (analogicky ke koeficientům v platném územním plánu) a tu je často vhodné (nikoliv nutné) prověřit právě podrobnější dokumentací.

Fyzické a právnické osoby

Připomínky fyzických a právnických osob jsou vyhodnocovány souběžně s připomínkami městských částí, vždy se vypořádání odehrává ve shodě s již vypořádanými připomínkami dotčených orgánů a městských částí. Z hlediska metodických principů proto není možné na základě připomínek veřejnosti činit změny v částech dokumentace, které byly dříve dohodnuty s dotčenými orgány, avšak drobné korekce a opravy je na základě připomínek možné zapracovat.

Harmonogram dokončení

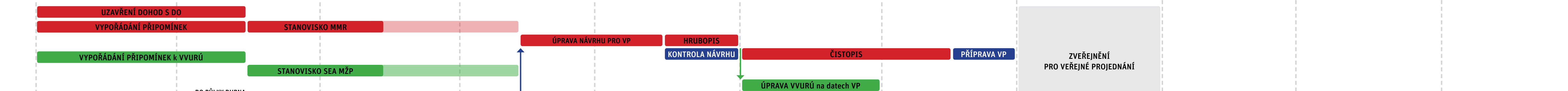
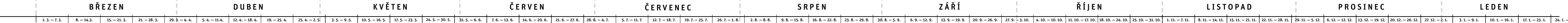
Práce na vypořádávání stanovisek a připomínek je oproti původnímu předpokladu zpožděno. Je to dáno nepředvídatelnou složitostí dohodovacích jednání s dotčenými orgány, které byly navíc zkomplikovány pandemií Covid-19. Harmonogram byl aktualizován tak, aby bylo možné přijetí nového územního plánu v horizontu roku 2023. Aktualizovaný harmonogram je přílohou této informace. Je však potřeba zdůraznit, že některé milníky není možné z hlediska samosprávy garantovat, zejména pokud se jedná o vyjádření dotčeného orgánu či vydání stanovisek. Proto upozorňujeme, že harmonogram představuje plán prací tak, jak je v tuto chvíli pravděpodobný, je však možné, že bude dále upřesněn. V takovém případě bychom Zastupitelstvo HMP opět informovali.

V poslední řadě dodáváme, že z hlediska informovanosti o projednávání MPP organizujeme řadu seminářů a prezentací, ve kterých budeme i nadále pokračovat. Prezentace pro zastupitelstvo se konala dne 9. 3. 2021 a bylo na ní téma podrobně vysvětleno.

MPP

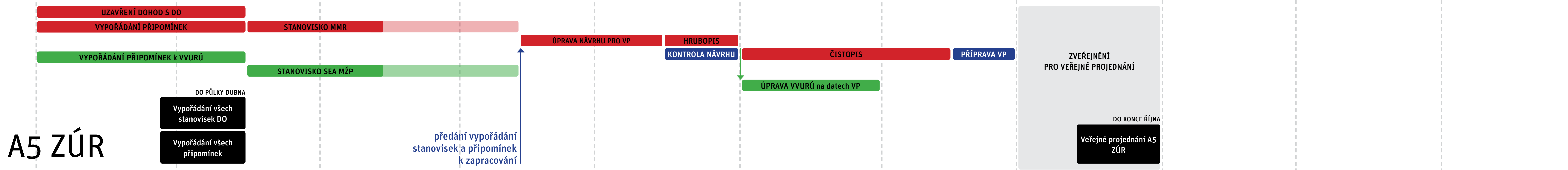
společné jednání

úprava návrhu pro veřejné projednání



A5 ZÚR

úprava návrhu pro veřejné projednání



DO PŮLKY KVĚTNA
Vypořádání všech připomínek MČ

DO KONCE ČERVENCE
Vypořádání všech jedinečných připomínek

DO KONCE LISTOPADU
UPRAVENÝ NÁVRH MPP PRO VP

DO KONCE LEDNA 2022
Veřejné projednání MPP

předání vypořádání stanovisek a připomínek MČ k zapracování

předání vypořádání věcných připomínek k zapracování

předání vypořádání stanovisek a připomínek k zapracování

DO KONCE ŘÍJNA
Veřejné projednání A5 ZÚR