

Podatel:

Spolek Auto*Mat, z. s.,
Slezská 11, 120 00 Praha 2
Datová schránka: 79ztqz

Adresát:

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1
Datová schránka: 48ia97h

Věc: Námitky k návrhu změny Z 3754/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území podané na základě zmocnění zástupce veřejnosti

Dobrý den,

v rámci veřejného projednání zasíláme k návrhu změny Z 3754/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území níže uvedené námitky, které uplatňujeme na základě věcně shodných připomínek našich zmocnitelů. Originály dokladů potřebných ke zmocnění veřejností (přijetí zmocnění a podpisové archy) budou podány na podatelnu MHMP v nejbližších dnech. Nárok podat za naše zmocnitele námitky uplatňujeme na základě §23 odst. 1 a §52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ("stavební zákon") v platném znění.

V Praze dne 18. 1. 2023

Za spolek AutoMat
Mgr. Martin Šotola
Výkonný ředitel

Přiložené dokumenty:

- samotné námitky (tento dokument),
- přijaté zmocnění námitek k návrhu územního plánu spolku AutoMat,
- fotokopie podpisových archů (originály budou předány na podatelnu)

Úvod:

Změny územního plánu – zejména v takto exponovaném území a v náročných podmínkách (vedení podzemních drah, připojení KES), které ovlivňují širší území města mají být navrhovány a plánovány na základě širšího společenského konsenzu a odborné debaty. Obecně je pro podobné lokality logický postup zpracování podkladové studie se zapojením veřejnosti, stanovení podmínek pro výstavbu, uzavření smlouvy o spoluúčasti investorů podmíněnou schválením změny územního plánu a následný proces schválení změny podle schválené studie. Tento způsob je neefektivnější jak pro budoucnost města tak pro následný proces výstavby.

Podkladová studie pro změny Z 3754/00 Územního plánu, tyto předpoklady nesplnila a po jejím zveřejnění vyvolaly návrhy kritiku jak laické tak odborné veřejnosti. Následné požadavky na přepracování ze strany Městské části Praha 6 i dalších odborníků nebyly zohledněny a tato studie tak obsahuje nedostatky, které se následně propisují i do předmětné Změny. Požadujeme proto v první řadě pořizování změny vrátit na její úplný začátek a vytvořit tak regulérní podkladovou studii, která bude projednána s veřejností.

Veškeré naše věcně shodné připomínky, na základě kterých podáváme Námitky ve shodném znění následují níže:

Připomínka 1

Připomínka 1 je zpracována ve dvou variantách se shodným odůvodněním, s tím, že primární je Připomínka 1a.

Připomínka 1a:

Navrhujeme změnu územního plánu zamítnout v plném rozsahu a poskytnout ze strany pořizovatele součinnost při přípravě nové či aktualizaci původní podkladové studie tak, aby měla veřejnost příležitost se do procesu přípravy zapojit.

Přípomínka 1b:

Navrhujeme stanovit pro celé předmětné území v územním plánu Velké rozvojové území (VRÚ) se zachováním původních (stav před předloženou změnou Z 3754/00) regulativů ve všech výkresech územního plánu.

Odůvodnění:

Přípomínku vznášíme zejména z důvodu nedostatečného opodstatnění projednávané změny v aktuální době. Konstatujeme, že odůvodnění Změny Z3754/00 nepovažujeme za dostatečné v poměru k možným negativním vlivům, které identifikovalo Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území a dále dalším potenciálním negativním vlivům na širší okolí i město jako celek, které předložené *VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ PRO ZMĚNU Z 3754/00 – TRANSFORMACE HRADČANSKÁ* neposuzuje.

Považujeme za důležité v tomto případě před schválením změny jednoznačně prověřit možné dopady komplexních změn v území a stanovit v předcházejícím procesu přípravy podrobnějšího podkladu investorům podmínky, které ochrání veřejné zájmy.

Jednotlivé důvody pro Přípomínky 1a a 1b Z 3754/00:

A) Územím prochází strategické stavby, jejichž podoba stále není definitivní a které budou muset logicky dalším záměrům v území předcházet. Je tak vysoce pravděpodobné, že může dojít ke změně stávajících podmínek. Návrh Změny Z 3754/00 neukotvuje definitivní napojení komunikací, klíčových pro obsluhu rozšiřovaného území k zástavbě. Stejně tak není jasně definován způsob napojení KES (Komunikace Evropská-Svatovítská) na Svatovítskou ulici. Domníváme se, že podklady pro posouzení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území jsou nedostatečné a bylo by třeba brát v úvahu v tomto případě veškeré varianty těchto strategických staveb v území. Požadavek na variantní posouzení (či definitivní podoba ve formě územní studie či regulačního plánu) by měl být součástí odůvodnění změny či jí předcházet.

B) Podkladová studie, která byla podkladem pro předmětnou změnu (viz. Odůvodnění část F.: *“Podkladem pro stanovení kapacit v návrhu změny vymezených transformačních ploch s rozdílným způsobem využití území byla studie HRADČANSKÁ – ALTERNATIVY STRUKTURY (12/2019) od zpracovatele m4 architekti s.r.o. “*), jednoznačné posouzení různých vstupních podmínek neobsahuje (chybí posouzení dopadu

záměru na stávající síť komunikací, které je pro udržitelný rozvoj území Prahy a zejména Prahy 6 velmi podstatné). Studie sama o sobě neobsahuje ani předmětný návrh Změny územního plánu, a není tak jednoznačné, že podmínky, které Změna stanovuje, jsou studií skutečně prověřeny. Podobně jako bylo verbalizováno na jednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP (dále VÚRM), ani pro nás není studie přesvědčivým podkladem, vedoucím k oprávněnosti navýšení HPP (nepřesnosti výpočtu):

V zápise z VÚRM 13. 10. 2020 uvádí Jaroslav Zima:

“Jaroslav Zima: (...) Nesouhlasím s návrhem kapacity HPP dokladovaným v přiložených tabulkách. Návrh stanoví metry čtvereční HPP tím, že násobí půdorys bloku počtem pater. To je problematické, neboť tento výpočet nezohledňuje reálnou užitnou hloubku traktu budoucích budov. Obávám se, že investoři budou ale chtít využít všechny HPP (metry čtvereční) dané studií a budou v důsledku toho požadovat navýšení zástavby tak, aby mohli metry čtvereční bezzbytku vyčerpat. Dopracováním studie je možno sporům předejít.”

C) NÁRŮST ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

Zvětšení zastavitelné funkční plochy na úkor zeleně (ZP a ZMK) a DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství) považujeme za účelné rozšiřování funkční plochy pro navýšení kapacit v území. Tento nárůst kapacit není dostatečně odůvodněn.

Pozitivní odůvodnění záboru dosud nezastavitelného území je pro předmětnou Změnu Z 3754/00 definován v odůvodnění (část G) takto:

“Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný transformací nevhodně využívaného území a možností vytvoření nového polyfunkčního území, které bude součástí rozšířeného celoměstského centra. Návrhem změny je upřednostňován rozvoj uvnitř města v přímé návaznosti na kapacitní kolejovou hromadnou dopravu oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na stávající urbanistickou koncepci, kterou vhodně doplňují.”

Takové odůvodnění (a definovaný pozitivní přínos) považujeme za nedostatečné vůči identifikovaným negativním vlivům záboru zeleně, nemalým dílem zařazené do celoměstského systému (viz dále bod D)) a zrušení nezastavitelného prostranství (DU), které je významné pro urbanistickou spojnici, která propojuje

historickou osu ulice Pod Kaštany s Píseckou branou, Letohrádkem Královny Anny a dále celým komplexem Pražského Hradu. Územní plán tak změnou v tomto místě přichází o garanci prostupnosti, což považujeme za kontraproduktivní vůči plnění cíle 1.3 C1 Strategického plánu hl. města Prahy Zvyšovat fyzickou prostupnost a bezbariérovost). V tuto chvíli, kdy je kvůli dopravním plochám oslabena atraktivita a komfort pěšího propojení v ose Svatovítské, je zachování a podpora tohoto významného pěšího spojení na místě.

Vlivem nárůstu zastavitelných ploch společně s vyšším koeficientem podlažních ploch navíc dochází k nezanedbatelnému navýšení kapacity území. To vyvolává nové nároky na infrastrukturu, které nebyly v podkladové studii prověřeny (chybí dopravní studie dopadů na stávající síť komunikací, není vyčíslena potřeba nových kapacit pro veřejnou vybavenost, ...)

Dále upozorňujeme, že z pohledu udržitelného rozvoje území je stávající rozsah i míra využití plochy SV-H dostatečná, aby umožnila předmětné transformační území rozvíjet, bez toho aniž by byly zrušeny plochy určené pro veřejnou zeleň (ZMK a ZP) a urbanisticky významné plochy (DU).

V sousedství jsou navíc další transformační území např. dejvická kasárna, na jejichž území právě probíhá změna Z3247 (Zrušení stavební uzávěry a VRÚ 2 - kasárna gen. Píky), která z území sejímá VRÚ a užívá kódu OV-F.

Při posuzování potřebnosti vymezení nové zastavitelné plochy nelze rovněž odhlížet od posouzení, zda regulované území již zastavitelné plochy s totožným funkčním využitím obsahuje, v jakém rozsahu jsou takové plochy vymezeny, a zda jsou tyto plochy využity (srov. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 9. 2021, čj. 1 As 231/2019-37).

V daném případě tak dochází k rozšíření zastavitelného území na úkor dosavadního nezastavěného území, a to aniž by byla prokázána potřeba takové změny. Z výše uvedených důvodů je tedy návrh změny v rozporu s principem ochrany nezastavěného území vyjádřeného v § 18 odst. 4 a v § 55 odst. 4 stavebního zákona.

D) NEDOSTATEČNĚ ODŮVODNĚNÉ SNÍŽENÍ POŽADAVKŮ NA ZELENOU INFRASTRUKTURU MĚSTA:

Zejména pokud se jedná o změnu nezastavitelného území (dnes využívané především jako vsakovací plochy s nízkou zelení) na zastavitelné (a tedy ohrožení

podmínek životního prostředí obyvatel (jak ostatně připouští i odůvodnění samotného návrhu změny – viz níže)) není opodstatněné schvalovat změnu nyní a v této podobě.

Textová část předložené změny odůvodňuje zábor potenciálních parkových ploch transformací *“nevhodně využívaného území a možností vytvoření nového polyfunkčního území, které bude součástí rozšířeného celoměstského centra”*. Územní plán neuvádí termínu *“(ne)vhodně využívané území”* neboť pouze stanovuje potenciál a podmínky jeho využívání. Ty jsou stanoveny Regulativem ZP, jež dle našeho názoru splňuje *“(Přípustné využití: Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Drobné vodní plochy, pěší komunikace.”)*. Současnou hodnotu těchto nezastavěných území pro životní prostředí potvrzuje i Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (citace z odůvodnění změny Z 3754/00):

“Identifikován mírně negativní vliv s kumulativním spolupůsobením z hlediska snížení retenční schopnosti krajiny, jedná se sice o poměrně rozsáhlé území, které má být z naprosté většiny zastavěno, na druhou stranu je však třeba konstatovat, že území již v současnosti z části zastavěno je a nachází se v prostoru, kde jsou situovány podzemní stavby značného rozsahu a zároveň se s další výstavbou podzemních prostor počítá především v důsledku související změny Z 3403/00, která s posuzovanou změnou spolupůsobí. Z tohoto důvodu byl identifikován mírně negativní vliv s místním dopadem a dlouhodobým působením a mírně významné kumulativní spolupůsobení v kontextu ostatních již realizovaných a připravovaných staveb. Mírně negativní vliv rovněž z hlediska zvýšení působení tepelného ostrova města.”

I přesto, že byl identifikován mírně negativní vliv změny spolupůsobící s plánovanými podzemními stavbami, orgán ochrany přírody zábor dosud nezastavitelných území připouští. Připouští ale zároveň snížení koeficientu zeleně (ze stejného důvodu nemožnosti jej splnit – podzemní stavby – přitom koeficient zeleně je možné naplnit jinými způsoby, než zelení na terénu). V konečném důsledku jsou pak změnou ÚP vytvořeny předpoklady pro vznik území s minimálním podílem zelené infrastruktury. Přitom Adaptační strategie hl. m. Prahy uvádí jako jedny z nejzávažnějších projevů změny klimatu *“zejména vlny horka a tepelný ostrov města, nerovnoměrná distribuce srážek, nedostatečné zasakování srážkové vody a bleskové povodně a také zeleň ve městě (zejména kvantita).”* dále také *“Z hlediska potlačení efektu tepelného ostrova města mají*

nejpříhodnější vlastnosti takové typy povrchů, které (i) jsou schopné vázat a uvolňovat vodu (např. mokřady, nezakrytá půda či vegetace), (ii) dobře odráží sluneční záření (např. vodní plochy, světlé povrchy), (iii) mají nízkou tepelnou kapacitu (např. půda či dřevo; CVGZ, 2015). (...) **Ve městech je však celá řada povrchů, které nejsou schopny vázat a uvolňovat vodu, absorbují sluneční záření a akumulují teplo.** Do této kategorie spadá většina umělých povrchů (např. **asfalt, beton, či souvislá zástavba**).“ Vzhledem k v tomto ohledu (obzvláště v současnosti) jasnému potlačení stávajícího potenciálu území považujeme za neakceptovatelné, že se obešlo bez stanovení podmínek v odůvodnění předmětné změny.

Ekologický význam předmětných nezastavitelných ploch ZP vyjadřuje také současné znění územního plánu, který ji řadí do celoměstského systému zeleně, který mohl být vhodně doplněn připravovanou zelenou radiálou namísto stávajícího vedení železnice, což y dobře navazovalo i na urbanistickou koncepci Dejvic Antonína Engela – vytváří předpolí Pražského hradu s významnou kompoziční osou (Svatovítská ulice – katedrála sv. Víta) a zelený pruh podél železnice. Viz výřez z regulačního plánu Dejvic Antonína Engela (1924):



Považujeme tak za nepravdivé odůvodnění předmětného návrhu Změny Z3754/00, které vysvětluje přínos zastavění předmětných nezastavitelných ploch: *“Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na stávající urbanistickou koncepci, kterou vhodně doplňují.”*

Schválení návrhu změny Z3754/00 z těchto důvodů bylo ohrožením dosahování cílů Strategického plánu hl. města Prahy 1.3 EI (Uplatňovat krajinářské hledisko při

tvorbě města) a 1.4 A1 (Vytvořit funkční systém zelené infrastruktury a sídelní zeleně).

Podle kapitoly 1 bodu 10 Zásad územního rozvoje je prioritou pro zajištění udržitelného rozvoje území hl. m. Prahy "zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému". V případě předmětné Změny však dochází k záboru plochy zeleně bez náhrady a současně ke zrušení prvku celoměstského systému zeleně.

Podle kapitoly 2.4.2 bodu f) zásad územního rozvoje je obecnou zásadou územního rozvoje hlavního města Prahy "podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniiovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových". Území dotčené předmětnou změnou se nachází ve vnitřním kompaktním městě. Změna navrhuje zrušení plochy zeleně a současně snížení stávajícího koeficientu zeleně pro zastavitelné území. Jednoznačně tedy dochází k úbytku podílu zeleně a proto si dovoluujeme konstatovat, že návrh změny Z 3754/00 je v rozporu se Zásadami územního rozvoje.

E) NEDOSTATEČNĚ PROVĚŘENÝ NÁRŮST KAPACITY ÚZEMÍ:

Nesouhlasíme bez dalšího prověření variant dopravní studií s navrhovaným uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a kódů míry využití ploch, které navyšuje kapacitu HPP v území. Toto uspořádání není dostatečně ověřeno dopravním prověřením indukované individuální i hromadné dopravy a jejím dopadem na okolní území. Nárůst kapacity zástavby vyvolaný předmětnou změnou a s ním související nárůst cest individuální automobilovou dopravou bezesporu vyvolá změnu zátěže na stávající síti komunikací.

Zejména ulice Svatovítská je v současnosti zatížena kritickou intenzitou a hlukem z dopravy (viz Akční plán snižování hluku aglomerace Praha 2019, str. 47), není tedy přijatelný návrh změny Z 3754/00, který individuální dopravu v ulici významně zhoršuje a možné dopady by měly být dostatečně prověřeny. Ohroženy jsou i navazující kritické komunikace (Milady Horákové, Československé armády)

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území konstatuje, že vzrůstající hluková zátěž je únosná pro předmětné území, neposuzuje však dopady na okolní zástavbu, kde se zvýšení provozu taktéž projeví:

viz Odůvodnění změny, část C, hodnocení negativních vlivů:

"Hluková zátěž

Mírně negativní vliv je zaznamenán v důsledku umístění nových vyvolaných zdrojů dopravy a jejich potenciálu pro zvýšení dopravní a hlukové zátěže podél příjezdových komunikací (Václavkova). V důsledku stavby nepředpokládáme překročení imisních limitů a případné umístění hlukově chráněných objektů nebo ovlivnění takových objektů vyvolanou dopravou je třeba prověřit v navazujících řízeních. Navrhovanou plochu SMJ-S však lze v územním plánu vymezit tak, aby bylo možné ji využít pro navrhovaný účel, aniž by došlo k nadlimitnímu zhoršení hlukové nebo imisní situace u nejbližších chráněných prostor.“

Vyhodnocení konstatuje pouze dopady na předmětné území (možnost užití hlukově chráněných objektů atp.) a opomíjí vlivy této změny na celé území (jak konstatuje předmětné VVURÚ již ve svém úvodu.

*Řešené území obecně se vzhledem k formě předkládané změny, jako **změny s celoměstským významem** dá sice vztáhnout na území celého správního území města Prahy, zde posuzovaná změna však řeší urbanistickou koncepci a koordinaci a stabilizaci územního rozvoje a má tak dopady především do bezprostředního okolí řešených ploch tj. především okolí vymezených ploch v prostoru transformace území kolem stanice Hradčanská.*

konstatování, že z povahy věci úpravy urbanistické koncepce a stabilizace územního rozvoje bude mít tato změna dopady jen přímo v lokalitě považujeme za chybné.

Dopad této změny na stávající síť komunikací a její udržitelnost by tedy měla být dopravně prověřena v podkladové studii (a případně stanovit jednoznačné podmínky) tak, aby ve výsledku záměry v území nevyvolaly zhoršení podmínek v širším území, podobně jako bylo toto prověření provedeno v podobných rozvojových územích (Holešovice - Bubny, Nákladové nádraží Žižkov, Masarykovo nádraží). **Vzhledem k tomu, že se Praha 6 dlouhodobě potýká s tíživou dopravní situací zejména v oblasti komunikací směřujících do tunelového komplexu Blanka, je tento požadavek o to naléhavější.** Dopravní posouzení by mělo proběhnout variantně dle způsobu napojení území a také způsobu napojení KES.

F) Projednávaná změna územního plánu negarantuje navýšení kapacit pro bydlení, jež si sama klade za cíl (viz odůvodnění Přípomínky č. 3)

G) Toto rozsáhlé území prochází změnou územního plánu, která jednoznačně zvyšuje jeho komerční hodnotu. Zároveň zvyšuje nároky na veřejnou infrastrukturu, kterou bude muset město zajistit, a tedy zatěžuje veřejný rozpočet bez

adekvátního přínosu ve veřejném zájmu (snížení retence území, posílení efektu tepelného ostrova, žádná záruka výstavby občanské vybavenosti v území). Vzhledem k těmto skutečnostem je třeba ujasnit a stanovit si jednoznačné podmínky ze strany pořizovatele ještě před schválením změny a odpovídajícím způsobem vyčíslit finanční spoluúčast na výstavbě v území ze strany investora dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy dle Tarifu T1 a T2, platného pro navýšení HPP Změnou územního plánu.

V případě, že by byla změna schválena dříve, než dojde ke smlouvě:

$223\,120\text{ m}^2\text{ HPP} * 700 = 156\,184\,000\text{ Kč}$

V případě smlouvy před změnou ÚP:

$120\,780\text{ m}^2\text{ HPP (stávající stav)} * 700 = 84\,546\,000\text{ Kč}$

$102\,340\text{ m}^2\text{ HPP (nárůst)} * 2300 = 235\,382\,000\text{ Kč}$

– dohromady jde tedy o více než dvojnásobek (+163 744 000 Kč)

(jsme si vědomi, že některé pozemky jsou ve vlastnictví města, nicméně územní plán se vlastnictvím přímo nezabývá, a proto majetkové poměry pomíjíme)

H) Proces pořizování změny nebyl zastaven, dodnes nicméně není dostupný podklad, který by připomínky, vznesené na jednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP (VÚRM) zapracovával tak, jak v postupu představil Předseda výboru Petr Zeman (cit. ze zápisu VÚRM z 13. 10. 2020):

“Přečtu, co bude následovat, pokud to pustíme do dalšího projednávání:

- 1. Je to dopracování studie řešení transformačního území Hradčanská na základě podkladové studie M4 architekti s.r.o. **Upřesnění kódu, míry využití území a regulace území při zohlednění požadavků** vyplývající z jednání.*
- 2. Koordinace s projektem KES v prostoru křižovatky s ulicí Svatovítskou vč. řešení napojení území Hradčanské na komunikaci. Území křižovatky KES a Svatovítská vyžaduje změnu územního plánu. Zpracovatel dokumentace byl vybrán výběrovým řízením.*
- 3. Koordinace s MČ Praha 6 ve smyslu splnění požadavku MČ na řešení území přijatých Usnesením Rady MČ Prahy 6 č. 142720.*

(...)”

Výbor se shodl na tomto závěru:

*“Petr Zeman: Navrhuji souhlas nebo tedy pustit do dalšího projednávání **s těmi výhradami, které tu zazněly.** (Hlasování o souhlasu Pro:10 Proti:0 Zdržel:0)”*

I) Podmínku vypracování studie vyplývající ze závěrů Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nepovažujeme za dostatečnou.

Odůvodnění Změny uvádí v části C. toto:

“Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny Z 3754/00:

akceptovatelný s podmínkami.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je akceptovatelná při uplatnění níže uvedených podmínek:

Podmínky pro rozhodování ve vymezených plochách, resp. koridorech

• *Před zastavěním území navrhovanými funkcemi prověřit území podrobnější územní studií se zaměřením na upřesnění struktury budoucí zástavby **z hlediska návaznosti na okolní urbanistické struktury a respektování památkově chráněných hodnot včetně průhledů na Pražský hrad s přihlédnutím ke specifickým území z hlediska podzemních staveb.** (Jedná se o podmínku z hlediska identifikovaného mírně negativního vlivu vůči nemovitým kulturním památkám a urbanistickému rázu území, včetně kumulativních a synergických vlivů, kterou je na úrovni územně plánovací dokumentace (ÚPD) nutno zapracovat do koncepce, vzhledem k metodice územního plánu do části odůvodnění, a dále promítnout do navazujících řízení).“*

Tuto podmínku akceptujeme, nicméně ji nepovažujeme za podmínku dostatečně chránící veřejné zájmy pokud bude změna schválena v představené podobě (viz naše Připomínky 2-10). V odůvodnění Změny nejsou zahrnuty požadavky, které byly vzneseny ze strany MČ P6 a také Výboru pro územní rozvoj Hl. m. Prahy. Podmínka se týká pouze urbanistické struktury a pomíjí další identifikované negativní vlivy (*snížení retenční schopnosti krajiny, úbytek zeleně, hluková zátěž*).

V následujícím procesu “prověřování” dle podmínky VVURÚ při současném tlaku na zapracovávání podmínek požadovaných ze strany MČ či Výboru pro územní rozvoj či vyplývajících z nových řešení napojení komunikací **hrozí situace, kdy bude výstavba v místě zablokována tím, že nedojde ke shodě mezi požadavky města**

a investorů z důvodů neakceptace naplnění územním plánem stanovených (a tedy zákonných) koeficientů ze strany města.

J) V případě zpracování studie na základě požadavků Velkého rozvojového území (Přípomínka 1a), je jednoznačně stanoven pořizovatel i požadavek na zápis do Evidence územně plánovacích činností. Dle našeho názoru je tímto způsobem ochrana veřejných zájmů zajištěna lépe než v případě stanovení podmínky v odůvodnění této změny v tomto konkrétním znění (viz bod I)). Jak uvádí Příloha 1 platného územního plánu:

*“(2) Pro velká rozvojová území a velká území rekreace platí, že **podmínkou pro rozhodování je prověření územně plánovací dokumentací (územním plánem pro část území hl. m. Prahy, regulačním plánem)** nebo územně plánovacím podkladem (územní studií) v rozsahu celého velkého rozvojového území nebo jeho ucelené části, vymezené pořizovatelem územního plánu. Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je 5 let od nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy.”*

Na webu Institutu plánování a rozvoje se dále uvádí:

*“Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy definuje tzv. velká rozvojová území (VRÚ), klíčové lokality pro budoucí rozvoj města. V těchto územích je nutné dříve, než zde bude povolována nová zástavba, celkovou koncepcí území prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací (regulačním plánem) nebo územně plánovacím podkladem (územní studií). Tato podrobnější územně plánovací dokumentace nebo územně plánovací podklad **musí být pořizována Odborem stavebním a územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy** a musí být zpracována v rozsahu celého velkého rozvojového území nebo jeho ucelené části, vymezené pořizovatelem územního plánu (SUP MHMP). Procentuální podíl jednotlivých funkčních ploch ve velkých rozvojových územích (VRÚ) je závazný.*

Pro VRÚ platí do doby schválení podrobnější územně plánovací dokumentace nebo pořízení a projednání územně plánovacího podkladu stavební uzávěra podle vyhlášky č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy, o stavební uzávěře ve velkých rozvojových územích Prahy, ve znění pozdějších předpisů. Výjimku tvoří VRÚ Letňany – Kbely, kde byla stavební uzávěra zrušena rozhodnutím Nejvyššího správního soudu 4 Ao 8/2011 69 ze dne 21. 2. 2012.”

V tomto případě bude moci Hl. m. Praha lépe zapojit do procesu pořizování veřejnost, což bylo ostatně podmínkou MČ Praha 6, verbalizovanou na Výboru pro Územní rozvoj města ze dne 13. 10. 2020:

“Stárek, statutární místostarosta MČ Praha 6: (...) Naše Usnesení Rady, které tady bylo citováno tím číslem, počítá také s tím, že chceme být informováni s tím, že teď se ozývají legitimní hlasy o tom, že by měla proběhnout nějaká širší debata třeba směřující až do jednání Zastupitelstva MČ, které by se k tomu vyjádřilo. (...)”

Zapojení veřejnosti je v tomto případě také v souladu s Aarhuskou úmluvou o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech životního prostředí, která pro Českou republiku vstoupila v platnost dne 4. 10. 2004 (č. 124/2004 Sb. m. s.).

Následující připomínky předkládáme pro případ, že nebude vyhověno ani připomínce 1a, ani 1b.

Připomínka 2:

Navrhujeme zachovat koridor DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství) v prodloužení Bubenečské ulice.

Odůvodnění: Tento zábor prostoru považujeme za účelné zvětšení funkční plochy pro navýšení kapacit v území. Jedná se přitom o významnou urbanistickou spojnicí, která propojuje historickou osu Pod Kaštany s Píseckou branou, Letohrádkem Královny Anny a dále celým komplexem Pražského Hradu (téhož názoru je i cíl 1.3 C1 Strategického plánu hl. města Prahy *Zvyšovat fyzickou prostupnost a bezbariérovost*). V tuto chvíli, kdy je kvůli dopravním plochám oslabena atraktivita pěšího propojení v ose Svatovítské, je zachování a podpora tohoto významného (pěšího) spojení na místě.

Jakkoliv se v případě pěšího či uličního propojení jedná o přípustné využití navrhované plochy SMJ, v případě takto významného spojení není důvod toto prostranství do započitatelné plochy SMJ počítat. Navíc, pokud tato plocha nebude vymezena jako DU, město ztrácí předkupní právo, a i v případě, že bude chtít pozemky vykoupit, bude je vykupovat za násobně vyšší cenu – odhadní cena se zásadně odvíjí od funkčního využití daného územním plánem.

Plocha je vedená jako uliční prostranství také v Návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitní plán). Neexistuje tak žádný důvod proč by mělo být součástí zastavitelné plochy SMJ

Připomínka 3:

Navrhujeme stanovit minimální podíl bydlení pro plochu SMJ-S (X1)-7 a pro SMJ-S (X2)-5

Odůvodnění:

Z odůvodnění změny územního plánu je patrný argument, že Změna funkčního využití naplňuje potřebu vytvoření obytného prostředí. To koneckonců požaduje i Návrh nového územního plánu (Metropolitní plán), který pro transformační plochu 411/053/2163 stanovuje "způsob využití: obytná". Samotný návrh však další podmínky pro využití funkční plochu SMJ v obou případech nestanovuje.

*cit. z odůvodnění Návrhu Změny: "Transformace tohoto území na kompaktní část města představuje potenciál pro rozvoj městské struktury, jak **z hlediska posílení složky bydlení ve vnitřním prstenci města, tak i posílení složky veřejné vybavenosti** (zejména občanského vybavení a kvalitních veřejných prostranství)."*

V samotném návrhu změny naproti tomu není ani žádná záruka, že by se měl jakýkoli podíl bydlení v této nové čtvrti objevit.

Přitom v centrální části města je standardně územním plánem minimální podíl bydlení stanoven koeficientem, viz iprpraha.cz:

"Pro vymezené plochy v centrální části města je stanoven minimální podíl bydlení, který vyjadřuje poměr hrubých podlažních ploch sloužících pro bydlení k ostatním podlažním plochám (nesloužícím k bydlení), a to vždy vztažený k posuzovanému stavebnímu záměru (společně řešenému celku)."

viz výřez okolí z výkresu č. 36 platného územního plánu Hlavního města Prahy, na kterém ilustrujeme, že stanovení podílu bydlení je v centrální části města běžný jev:

Odůvodnění:

Možné negativní efekty případné zástavby dle nově stanovených podmínek územního plánu uvádí i samotné posouzení v rámci Odůvodnění předložené změny. Viz:

“Identifikován mírně negativní vliv s kumulativním spolupůsobením z hlediska snížení retenční schopnosti krajiny, jedná se sice o poměrně rozsáhlé území, které má být z naprosté většiny zastavěno, na druhou stranu je však třeba konstatovat, že území již v současnosti z části zastavěno je a nachází se v prostoru, kde jsou situovány podzemní stavby značného rozsahu a zároveň se s další výstavbou podzemních prostor počítá především v důsledku související změny Z 3403/00, která s posuzovanou změnou spolupůsobí. Z tohoto důvodu byl identifikován mírně negativní vliv s místním dopadem a dlouhodobým působením a mírně významné kumulativní spolupůsobení v kontextu ostatních již realizovaných a připravovaných staveb. Mírně negativní vliv rovněž z hlediska zvýšení působení tepelného ostrova města.“

Snížení podílu zeleně je v textové části změny odůvodněno problematickým splněním podmínek podílu zeleně z důvodu podzemních vedení drážních těles a vestibulů. Viz Odůvodnění návrhu změny:

*“Pro realizaci připravovaných záměrů nelze využít žádného kódu míry využití území z běžné škály A-K. Speciální kódy míry využití území lze v tomto případě zdůvodnit polohou předmětného území v místě stanice metra A Hradčanská a železnice s podzemními stavbami, **z níž vyplývá problematická splnitelnost požadavků na zeleň.** Využití speciálních kódů umožní hmotově a strukturálně navázat na okolní zástavbu v místě obvyklou výškou a hustotou, a realizovat kompaktní a velmi kompaktní zástavbu městského typu odpovídající kódům míry využití území H, resp. K.”*

Z předložené podkladové studie nicméně vyplývá, že splnění podílu zeleně dle současného znění územního plánu nebrání objektivní změna podmínek (nové podzemní vedení železniční trati) a nejedná se tedy o právoplatné odůvodnění. Ze studie naopak vyplývá, že problém je ve splnění požadavků na umístění množství parkovacích míst dle Pražských stavebních předpisů a zároveň splnit stanovené koeficienty zeleně. Domníváme se však, že tento problém lze relevantně řešit jinými způsoby než snižováním ekologické stability a kvality životního prostředí

města, což je v rozporu se zmiňovanými cíli danými Strategickým plánem hl. města Prahy a prioritami územního plánování.

I přesto, že byl identifikován mírně negativní vliv změny spolupůsobící s plánovanými podzemními stavbami, orgán ochrany přírody zábor dosud nezastavitelných území připouští. Připouští ale zároveň snížení koeficientu zeleně (ze stejného důvodu nemožnosti jej splnit – podzemní stavby – přitom koeficient zeleně je možné naplnit jinými způsoby, než zelení na terénu). V konečném důsledku jsou pak změnou ÚP vytvořeny předpoklady pro vznik území s minimálním podílem zelené infrastruktury. Přitom Adaptační strategie hl. m. Prahy uvádí jako jedny z nejzávažnějších projevů změny klimatu “zejména vlny horka a tepelný ostrov města, nerovnoměrná distribuce srážek, nedostatečné zasakování srážkové vody a bleskové povodně a také zeleň ve městě (zejména kvantita).” dále také “Z hlediska potlačení efektu tepelného ostrova města mají nejpříhodnější vlastnosti takové typy povrchů, které (i) jsou schopné vázat a uvolňovat vodu (např. mokřady, nezakrytá půda či vegetace), (ii) dobře odráží sluneční záření (např. vodní plochy, světlé povrchy), (iii) mají nízkou tepelnou kapacitu (např. půda či dřevo; CVGZ, 2015). (...) **Ve městech je však celá řada povrchů, které nejsou schopny vázat a uvolňovat vodu, absorbují sluneční záření a akumulují teplo.** Do této kategorie spadá většina umělých povrchů (např. **asfalt, beton, či souvislá zástavba**).” Vzhledem k v tomto ohledu (obzvláště v současnosti) jasnému potlačení stávajícího potenciálu území považujeme za neakceptovatelné, že se obešlo bez stanovení podmínek v odůvodnění předmětné změny.

Uvedené nezastavitelné plochy jsou navíc významné i z urbanistického hlediska – navazují na urbanistickou koncepci Dejvic Antonína Engela – vytváří předpolí Pražského hradu s významnou kompoziční osou (Svatovítská ulice – katedrála sv. Víta), ale také z ekologického hlediska, jedná se o významnou ucelenou plochu zeleně zařazenou do celoměstského systému zeleně.

Vzhledem k plánům na zelenou radiálu v koridoru bývalé železniční trati by bylo třeba toto místo zachovat pro potenciální propojení sítě celoměstsky významných rekreačních i ekologických tras.

Přípomínka 5:

Navrhujeme nevyužívat specifického kódu míry využití území v území SMJ (X2) a použít nejvyšší možný – tedy K

Odůvodnění:

Považujeme za nedostatečné odůvodnění, cit. z Textové části odůvodnění Změny: *“Pro realizaci připravovaných záměrů nelze využít žádného kódu míry využití území z běžné škály A-K. Speciální kódy míry využití území lze v tomto případě zdůvodnit polohou předmětného území v místě stanice metra A Hradčanská a železnice s podzemními stavbami, z níž vyplývá problematická splnitelnost požadavků na zeleň.”*

Koeficient K dovoluje při zástavbě do průměrné podlažnosti 5 podlaží využít shodného minima koeficientu zeleně, který je stanoven pro toto území změnou (0,1). Při potřebě vyšších podlažností mohou investoři využít jiných způsobů naplnění koeficientu zeleně (vertikální stěny, zelené střechy, vzrostlá zeleň ve zpevněných plochách)).

Domníváme, že užití tohoto koeficientu je zároveň motivující pro užití hustší struktury zástavby dobře navazující na stávající strukturu Dejvic a Bubenče.

Přípomínka 6:

Navrhujeme ponechat řešení dopravních ploch dle předmětného návrhu změny Z 3754/00, tj. nevytvářet na základě jiných připomínek či podkladových studií nové plochy pro automobilovou dopravu (S2 nebo S4) východně od ulice Svatovítské.

Odůvodnění:

Není vhodné zatahovat tranzitní dopravu východně od Svatovítské vratnými rampami, ať dle varianty PÚDIS nebo M4A. Technicistní provedení rampy dle návrhu PÚDIS by mělo negativní dopady na strukturu území, vytvořilo by nežádoucí, “hluché” prostory izolační zeleně nefungující jako veřejný prostor. “Městský” koncept M4A naopak znamená zatažení intenzivní tranzitní dopravy do připravované městské struktury, čemuž se musí přizpůsobit křižovatky, vznikl by

intenzivně využívaný kruhový objezd (fakticky lze předpokládat téměř souvislý proud vozidel) a při něm obtížné křížení s cyklotrasou A 6.

Jsme přesvědčeni, že pro předpokládanou kapacitu KESu postačí ze Svatovítské ulice levé povrchové odbočení ve dvou pružích dle původního konceptu předpokládajícího zachování železniční trati. V opuštěném podjezdu železniční trati může vzniknout komunikace pro místní obsluhu, nebo zde může být vedena pouze bezmotorová trasa A 6 (k té viz připomínka 9).

Připomínka 7:

Požadujeme vymezení dostatečných ploch pro občanské vybavení dle [Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury](#)¹ (metodika certifikovaná MMR), a to pro základní úroveň občanského vybavení, využívanou obyvateli území nebo jejich významnou skupinou denně, a vyšší úroveň občanského vybavení, kterou využívá většina obyvatel území méně často. Vymezení VV (ať už formou plochy či plovoucí značky) pro tuto vybavenost požadujeme dle výpočtového předpokladu vzhledem k počtu budoucích obyvatel transformačního území a dle stávajících deficitů a potřeb Městské části Praha 6.

Odůvodnění:

Každé moderní město musí sledovat trendy svého sociodemografického vývoje, z něj vyplývají i nároky a potřeby jeho obyvatel, jednotlivých čtvrtí i města jako celku. Pokud chceme dosáhnout cílů vtělených od Strategického plánu hl. m. Prahy v bodě:

- *1.1 Soudržné město*
- *1.3 Město krátkých vzdáleností.*

je nezbytně nutné plánovat nové čtvrti jako soběstačné a však propojené celky, které poskytnou nejen celou škálu kategorií bydlení a základní občanské vybavenosti ale i tzv. vyšší občanskou vybavenost. Město bohužel na několik desetiletí rezignovalo na to, aby vznikaly porevoluční období tzv. komplexní bytové výstavby, jejímž základním principem bylo budovat v oblasti služeb a vybavení samostatné urbanistické celky. Nové čtvrti v transformačních a rozvojových plochách širšího centra mají proto extrémní potenciál na tento téměř zapomenutý trend navázat a narovnat tak dlouhodobý deficit některých služeb

(především veřejné vzdělávací instituce, pošty, polikliniky, domovy sociálních služeb). Udržitelný rozvoj města totiž znamená i zajištění služeb a vybavení, které podporuje reprodukci sociální mixity obyvatelstva.

Stávající deficity MČ v občanské vybavenosti často nelze plnit ve stabilizovaném území, je tedy nutné je řešit v rozvojových a transformačních územích.

Vytváření podmínek pro zajišťování dostupnosti veřejných infrastruktur ve smyslu § 2 odst. 1 písm.m) stavebního zákona, jmenovitě vybraných druhů občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství patří mezi hlavní cíle a úkoly územního plánování, § 19 odst. 1 zákona číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, zejména odst. a), b), c), e), i), j).

¹ *“Standardy představují naplnění opatření 1.4.1 a 2.1.1 Politiky architektury a stavební kultury České republiky. Měly by být využívány při pořizování a vlastní tvorbě územně analytických podkladů, zásad územního rozvoje a územních plánů. Metodika zahrnuje i názorné příklady, jak ji využívat.”*

(<https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/9-ostatni-stanoviska-a-metodiky/standards-dostupnosti-verejne-infrastruktury>)

Přípomínka 8:

Navrhujeme stanovit jednoznačnou podmíněnost výstavby v území tak, aby nebyla nadměrně zatížena síť stávajících komunikací a znemožněna výstavba strategických staveb. Modernizace železnice by měla být bezpodmínečnou podmínkou pro jakoukoli výstavbu v území, dále pak napojení komunikací pro obsluhu území na stávající síť komunikací a výstavba potřebné veřejné vybavenosti dle *Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury*.

Odůvodnění: Viz odůvodnění Přípomínky 7.

Připomínka 9:

Navrhujeme přeložit významnou cyklotrasu z uliční sítě severně od řešené oblasti do koridoru celoměstské nadřazené trasy A 6 podle platného celoměstského systému cyklotras.

Odůvodnění: Uvažovaná cyklotrasa v koridoru překládané železniční trati je v Celoměstském systému cyklotras stanovena trasou nejvyšší kategorie, která vyžaduje zajištění koridoru v územním plánu. Trasa by dle Standardů aktivní mobility schválených Radou HMP v srpnu 2022 měla být řešena v nejvyšším standardu, tedy jako oddělená trasa pěší a cyklo, v šířce koridoru 6 metrů a více.

Připomínka 10:

Navrhujeme do odůvodnění změny zapracovat požadavek na zpracování komplexní studie, která bude předcházet umístování jakýchkoli záměrů v území. Jednoznačně by měla být zpracována variantní dopravní studie dle způsobu napojení území na stávající komunikace a dle napojení Komunikace Evropská-Svatovítská (KES), která prověří dopady navrhované zástavby v území na okolní síť komunikací a určí podmínky pro umístování staveb a dopravní řešení tak, aby nebylo ohroženo životní prostředí obyvatel zejména v územích kolem navazujících komunikací (Svatovítská, Milady Horákové, Jugoslávských partyzánů).

Odůvodnění: viz odůvodnění 1E)