

Věc: Podnět na úpravu Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy

Vážený pane předsedo a členové komise územního rozvoje, Vážený pane starosto a vážení radní MČ Prahy 6.

Dovolujeme si Vás informovat, že sdružení spolků Společně pro Šestku, z.s. [získalo od hl.m. Prahy odpovědi na otázky](#), které jsme zaslali Radě hl.m. Prahy ve věci nového stavebního zákona a strategického a územního plánování.

Z odpovědí vyplývá, že hlavní město Praha:

- Neplní Vládou stanovené cíle udržitelného rozvoje.
- Nemá vytvořeny podmínky pro účinnou koordinaci činností v území.
- Nemá konkrétní akční plány (není návaznost na podrobné územní plánování).
- Nevnímá potřebu garantovat rozhodování o území na podkladě podrobné územně plánovací dokumentace.
- **Nepovažuje za nezbytné vložit do územního plánu požadavek na uzavření plánovací smlouvy pro rozvojová území města a pořízení podrobné územně plánovací dokumentace.**

Hlavně tento poslední bod představuje dle našeho přesvědčení zásadní problém.

Nový stavební zákon konkretizuje úrovně a nástroje územního plánování tak, aby si samosprávy byly schopny nastavit podmínky pro udržitelný rozvoj území a to včetně finančního plnění. **Od 1.1. 2024 do 1.7.2024 běží přechodné období, během kterého si mohou samosprávy nově upravit vlastní územně plánovací dokumentaci.** Samosprávy nově získaly právo na spravedlivé vyrovnání dopadů na území, které vznikají v důsledku územního plánování. Zákon přiznává právo požadovat od majitelů pozemků (nemovitostí) plnění vložením požadavku na pořízení plánovací smlouvy. Zároveň mají majitelé pozemků právo na kompenzaci pokud v důsledku územního plánování dojde k omezení jejich využití.

Uvědomujeme si, že na jednotlivá ustanovení zákona lze nahlížet z různých úhlů pohledu a naše interpretace paragrafů zákona nemusí být zcela přesná. **Přiznání, že územní plánování má konkrétní finanční dopady, je však nesporně nový fakt, na který je nutné odpovídajícím způsobem reagovat.**

Stavební zákon narovnává více jak 30 letý deficit, který obcím a městům umožňuje spravovat své území. Zatímco podmínky pro získání kompenzace za omezení využití pozemků územně plánovací činností samosprávy jsou určeny přímo zněním zákona, požadavek na plnění od majitelů pozemků samosprávám lze vyjednat pouze v rámci plánovací smlouvy. Plánovací smlouva je tak nástrojem územního plánování. Ze zákona vyplývá, že pokud si samospráva přeje pro určené území uzavřít plánovací smlouvu, musí o tom samospráva majitele pozemků informovat ve své územně plánovací dokumentaci. Samospráva tak oproti současnému stavu získává právo na plnění, které je srovnatelné s evropskými městy na západ od nás. Toto plnění tedy může být i řádově vyšší než stávající dobrovolné smluvní plnění, které stanovuje současná metodika hl.m. Prahy.

Základním předpokladem je schopnost vyjednání konkrétních a přesných dohod, které garantují jak ochranu veřejných zájmů samosprávám, tak rychlé stavění v dohodnuté podobě a dohodnutých kapacitách. Je zřejmé, že schopnost vyjednat spravedlivé a odpovídající plnění je přímo závislá na tom, jak aktivně se samospráva účastní pořizování vlastní podrobné územně plánovací dokumentace. Zákon stanoví jaké nástroje umožňují samosprávě podrobně vyjednat s majiteli konkrétní podobu území. Podrobné podmínky koordinuje územní studie a závazně je stanoví regulační plán. Dle povahy rozvojového území je proto potřebné, aby byl požadavek na uzavření plánovací smlouvy doplněn i o požadavek na pořízení regulačního plánu, nebo územní studie a regulačního plánu.

Odůvodnění Z 2832/00 - Změny územní plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy uvádí:

Oddíl 4

Územní plán podle stavebního zákona, § 43 (1) (Územní plán) „stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen

„urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby“), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů“. Podle odstavce (3) „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, Z toho vyplývá logická míra obecnosti územního plánu, jehož podmínky musí obecně vyhovět stejnému typu ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán ale nedokáže řešit podmínky pro konkrétní místo a situaci. Proto i posouzení nepřijatelného zhoršení životního prostředí v konkrétním případě je možné až podle podrobné dokumentace (např. k územnímu řízení) a jeho definice odráží vysokou míru obecnosti územního plánu. Vždy však platí, že limity dané obecně platnými předpisy tím nejsou dotčeny.

Text odůvodnění územního plánu jednoznačně konstatuje, že **Územní plán je pouhou koncepcí, která je příliš obecná, než aby byla dostatečným podkladem pro konkrétní rozhodování** o území. Z toho plyne, že samotný Územní plán majiteli negarantuje plné využití pozemku dle stanoveného koeficientu. Předpokládá možnost, že část vymezené kapacity je možné ve veřejném zájmu vymezit například pro potřeby samosprávy. Pokud není zpracována podrobná územně plánovací dokumentace, pak se vyjednává konkrétní podoba záměru ad-hoc v rámci územního řízení.

Nový stavební zákon však termín územní řízení nezná. Povoluje se pouze záměr s tím, že stavební zákon předpokládá, že všechny podmínky a potřeby veřejného zájmu jsou ošetřeny již v rámci vyjednávání samosprávy s majiteli při pořizování územně plánovací dokumentace. Pokud tedy samospráva má zájem v daném území vyjednat konkrétní kapacity služeb, vybavenosti a veřejné infrastruktury, může tak učinit již pouze požadavkem na pořízení podrobné územně plánovací dokumentace tj. územní studie a regulačního plánu. Pokud o toto samospráva zájem nemá, pak konkrétní řešení podoby území je pouze věcí majitele. Stavební úřad potom kontroluje soulad se státem chráněnými zájmy, soulad s platnou územně plánovací dokumentací a úkoly a cíli územního plánování. Samospráva je zde pouhým účastníkem řízení. Uplatňuje námitky už jen v rámci hmotného stavebního práva. Případné koncepční požadavky na uspořádání prostoru, služby a vybavenost ze strany samosprávy, může stavebník oprávněně odmítnout a stavební úřad vypořádat s tím, že toto mělo být ošetřeno v územně plánovací dokumentaci.

Znamená to, že nepožaduje-li samospráva pořízení podrobné územně plánovací dokumentace ani uzavření plánovacích smluv, dává tím nejen stavebnímu úřadu na vědomí, že nechce aktivně ovlivňovat podobu rozvoje území a ponechává jej volnému vývoji dle potřeb a přání majitelů s tím, že jediným omezením je koncepce rozvoje území - Územní plán a Pražské stavební předpisy.

Jsme proto přesvědčeni, že pro řádné naplňování potřeb veřejného zájmu, tak jak to určuje samosprávám §2 a §16 v zákoně č. 131/2000 Sb. o hl.m. Praze, je nutné provést úpravu textové části územního plánu a doplnit požadavky na pořízení plánovacích smluv, regulačních plánů a územních studií.

§ 2 (2) Hlavní město Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech (dále jen "veřejný zájem").

Samostatná působnost hl.m. Prahy a městských částí § 16

(3) Do samostatné působnosti hlavního města Prahy patří zejména záležitosti uvedené v § 59 a 68. Hlavní město Praha v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.

Podnět SP6 na úpravu Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy :

Do oddílu 12 Podmíněnost staveb Přílohy č. 1 (Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl.města Prahy) Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy doplnit:

1. Pro dostavby a přestavby ve stabilizovaných plochách Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy, při kterých vzniká alespoň jedna bytová jednotka s navýšením HPP, je stavebník povinen uzavřít plánovací smlouvu.
2. Pro stavby v malých rozvojových plochách Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy, kde dochází k umístění nového, nebo přestavbě stávajícího objektu, je stavebník povinen uzavřít plánovací smlouvu.
3. Pro stavby na větších rozvojových plochách Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy, kde vzniká potřeba přeparcelace území, je požadováno zpracování regulačního plánu a uzavření plánovací smlouvy.
4. Pro stavby na velkých rozvojových plochách Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy, kde vzniká potřeba přeparcelace a nutnost koordinace veřejné infrastruktury, služeb, nebo vybavenosti je požadováno zpracování územní studie, regulačního plánu a uzavření plánovací smlouvy.
5. Obdobně se tyto požadavky využijí i při pořizování změn Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy.

Dovolujeme si požádat, aby Komise územního rozvoje projednala a zvážila relevantnost tohoto podaného podnětu a přijala usnesení, které doporučí Radě MČ Prahy 6 další postup pro podání podnětu na hl.m. Prahu.

Na základě změny Z 2832/00 ÚP SÚ hl.m. Prahy, vydané opatřením obecné povahy č.55/2018 usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č.39/85 ze dne 6.9.2018, která vstoupila v účinnost dne 15.9.2018, jsou „úpravy“ změnami ÚP SÚ hl.m. Prahy a požizují se formou změn ÚP SÚ hl.m. Prahy. Metodický pokyn k Územnímu plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy, který je přílohou usnesení Rady HMP č. 721 ze dne 23.4.2019 stanoví postup při podání návrhu na pořízení změny ÚP.

Fyzické a právnické osoby mohou podávat Podněty pouze prostřednictvím městských částí na jejichž území se předmětné změny ÚP nachází. Metodický pokyn však stanoví i další konkrétní požadavky, ze kterých vyplývá, že oprávněným žadatelem, který může o uvedenou změnu zažádat u pořizovatele, je MČ.

Pokud by pro území hl.m. Prahy platil obecně jen koncept rozvoje území bez možností vyjednávání v rámci územního řízení, je pak jen na samotných vlastnících jak v souladu s tímto konceptem a Pražskými stavebními předpisy území využijí. Z toho je možné dovodit, že by v tomto případě došlo k jednorázovému plošnému zhodnocení pozemků. Hl.m. Praha by neměla možnost za toto zhodnocení čerpat odpovídající plnění a nebylo by možné pro tyto pozemky vyjednávat odpovídající parcelaci, služby a veřejnou vybavenost. **Při pozdějších požadavcích na změnu územního plánu, která opět přinesou omezení neregulovaného využití daného pozemku, existuje zákonná možnost, aby majitel za tuto změnu požadoval přiměřenou kompenzaci.**

V podmínkách hl.m. Prahy je však nereálné, aby byl podnět v ½ ročním přechodném období schválen. Do 1.7. 2024 tedy není a nebylo možné navržený podnět projednat a schválit. Je však možné o úpravu požádat a zahájit pořizování této změny.

Považujeme za důležité, aby majitelé nemovitostí byli před 1.7.2024 alespoň informováni o přetrvávajících požadavcích samosprávy na podrobné vyjednávání o podmínkách využití konkrétního území a pravděpodobnost požadavků na pozdější kompenzace se tak podařilo minimalizovat tak jak to je jen možné.

Cílem tvůrce nového stavebního zákona od počátku bylo, aby se stavební úřad již nemusel účastnit nepředvídatelného hledání shody na využití území, ale věnoval se jen samotnému hmotnému právu s žadatelem záměru a podle předem stanovených podmínek kontroloval zákonnost konkrétního záměru. Územní plán tak musí zobrazovat i cíle udržitelného rozvoje. Při tvorbě a změnách územního plánu se posuzuje jak daná změna naplňuje konkrétní cíle udržitelného rozvoje. I zde znovu vystupuje do popředí nutnost pořizování podrobné územně plánovací dokumentace, zejména územních studií. Ty umožňují koordinovat ve srozumitelném měřítku konkrétní cíle a ty pak vložit i do samotného územního plánu. Kraje, obce i města měla od roku 2018 zapracovat do svých vlastních strategických plánů 27 Strategických cílů ČR, které definuje Strategický rámec ČR 2030. Pro naplňování strategického plánu pak přijmout i odpovídající organizační opatření, které umožní plnění cílů garantovat a průběžně plnění sledovat a vyhodnocovat. Plnění cílů Strategického rámce ČR 2030 se odráží v Politice územního rozvoje v kapitole 2. republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Strategický plán obce, města představuje celostní dlouhodobý plán rozvoje, který je členěn do konkrétních specifických cílů na jejichž podkladě si obec schvaluje jednotlivé akční plány. Tento postup umožňuje, aby místní konkrétní rozvoj byl v souladu se

společenskými cíli. Je to dohodnutý princip správy, který vychází ze smlouvy o evropské unii. Umožňuje, aby si obce a města vlastními prostředky a způsoby řešily místní problémy a zároveň byl rozvoj koordinován na úrovni kraje, ČR i EU. Je to tedy postup, který je účelný, smysluplný a v pravém slova smyslu umožňuje naplňovat potřeby veřejného zájmu.

S koordinací územního a strategického plánování počítá i Statut hl.m. Prahy.

HLAVA V

Projednání strategií rozvoje městských částí § 39

(1) Městská část zašle hlavnímu městu Praze a všem sousedním městským částem koncept strategie rozvoje městské části podle jiného právního předpisu³³), zpracovaný v souladu s územně plánovací dokumentací uvedenou v § 25 a se Strategickým plánem hlavního města Prahy podle § 26.

Bohužel stávající územní plán je v řadě bodů s cíli strategického plánu hl.m. Prahy v přímém rozporu a Strategický plán hl.m. Prahy nereflexuje cíle udržitelného rozvoje ČR a EU. Pro MČ, která se rozhodne pro zpracování strategického plánu, je tak nemožné splnit veřejné úkoly a zákonné podmínky, aby výsledný dokument skutečně odpovídal potřebám veřejného zájmu.

V podmínkách nového stavebního zákona je koordinované strategické plánování a řízení nutnou podmínkou úspěšného rozvoje a prosperity. Pokud obec a město nemá k dispozici takto zpracovaný a koordinovaný podklad, nemá k dispozici kompas, který by dokázal sjednocovat rozhodování veřejné správy. Tento problém se projevuje ihned při pořizování změn územního plánu, které jsou často iniciovány soukromými zájmy. Pokud samospráva nemá vlastní koordinovaný strategický plán s konkrétními specifickými cíli a akčními plány, neumí ani posoudit, jak daný konkrétní záměr společenské cíle pomáhá naplňovat. Neumí si prosadit a obhájit potřeby veřejného zájmu pro dané území a nedokáže ani definovat odpovídající plnění. **Bez konkrétních cílů není možné posoudit účelnost změn a k tomu se vzájemných investic. Není tedy ani možné prokázat, že volení zástupci skutečně rozhodují v souladu s péčí řádného hospodáře.**

členové výboru Společně pro Šestku, z.s.

Ing. arch. Vladan Hodek
Ing. arch. Jiří Hušek
RNDr. Lenka Špičáková, Ph.D.
Ing. Jiří Škvor

IČ: 06570810
Sídlo: Pod Hvězdou 162/2
Liboc, 162 00 Praha 6

Za jmenované členy podává

Ing. arch. Vladan Hodek

tel. 604144782

mail: hodek@axiohm.cz