

## 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. 774 406 825



### Odbor územního rozvoje MHMP

Jungmannova 35/29, Praha 1, 110 00

ID datové schránky | 48ia97h

## Níže uvedené věcně shodné připomínky k návrhům změn 3790 a 3791 SÚ hl. m. Prahy

**zmocněný zástupce veřejnosti (dle § 23 stavebního zákona)**  
**Arnika – Centrum pro podporu občanů, Dělnická 13, 170 00 Praha 7**

**uplatňuje jako námitky**

**k návrhům změn 3790 a 3791 SÚ hl. m. Prahy (území Bubny-Zátory),  
k Vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ)  
a souvisejícím dokumentům**

### Námitka č. 1 – Rozpor s právními předpisy

**Dovolujeme si důrazně upozornit, že předkládané návrhy změn 3790 a 3791 ÚP SÚ hl. m. Prahy musí být v souladu s:**

- Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 a 5, právní stav k 1. 9. 2021
- Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění aktualizace č. 1-4 a 6 a 7 právní stav ke dni 27. 12. 2021 (dále jen ZÚR), a to především s prioritami a zásadami ZÚR hl. m. Prahy a podmínkami a úkoly pro Transformační oblast T/6 Masarykovo nádraží
- s cíli a úkoly územního plánování definovanými ve stavebním zákoně
- s nařízením vlády o Pražské památkové rezervaci a jejím ochranném pásmu
- mezinárodními závazky ČR danými jednotlivými úmluvami především Úmluvy o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví, Evropské úmluvy o krajině (č. 13/2005 Sbírký mezinárodních smluv) a dalšími
- Management plánem ochrany světového kulturního dědictví historického centra Prahy, který vyjadřuje mezinárodní závazky ČR
- a dalšími zákony a předpisy

**jinak není možné výše uvedenou změnu vydat.**



**Návrhy změn 3790 a 3791 SÚ hl. m. jsou v rozporu s nadřazenými ZÚR v platném znění, především s podmínkami pro oblast T/6 Masarykovo nádraží a neplní úkoly pro ni stanovené, jak je prokázáno v jednotlivých námitkách níže, a není tedy možné změnu vydat.**

**Cit. ze ZUR: 3.2.6 Masarykovo nádraží (T/6)** Požadavky na využití: Oblast T/6 představuje významnou plochu určenou pro novou plnohodnotnou městskou zástavbu převážně smíšené funkce, pro rozvoj významného uzlu veřejné dopravy a rozvoj souvisejících služeb.

***Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:***

- a) dotvoření celoměstského centra o polyfunkční území bez umístění velkých monofunkčních objektů,
- b) zohlednění prostorové vazby na Památkovou rezervaci v hlavním městě Praze a okolní památkové zóny na území městských částí Praha 8 a Praha 3,
- c) odstranění stávajících urbanistických bariér,
- d) respektování členité střešní krajiny s lokálními dominantami,
- e) měřítko nové zástavby respektující okolní historickou strukturu,
- f) dořešení výhledové podoby centrální části železničního uzlu Praha,
- g) zohlednění požadavků na umístění železničního muzea dle usnesení vlády ČR č. 1147/2000 ze dne 15. 11. 2000,
- h) zamezení přetížení území automobilovou dopravou, preference pěší dopravy,
- i) snížení negativních vlivů na životní prostředí,
- j) návaznost nově zakládaných ploch zeleně na stávající plochy, jmenovitě na park u Muzea hl. m. Prahy, na Vrchlického sady a svahy Vítkova,
- k) zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umísťování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou a podél železniční trati.

***Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:***

- a) řešit komplexně dotvoření celoměstského centra,
- b) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě a vazbám na okolí,
- c) navrhnout způsob využití území v rozsahu odpovídajícím možnostem dopravní obsluhy s cílem maximálně redukovat dopravu generovanou v centrální oblasti města,
- d) prověřit výhledové řešení žst. Masarykovo nádraží.

**Dále upozorňujeme, že je žádoucí, aby příslušná změna byla v souladu se strategickými dokumenty ČR a hl. m. Prahy i Městské části Prahy 7:**

- Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+
- Plánem adaptace na klimatickou změnu
- Strategickým plánem hl. m. Prahy

- Strategií adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu
- Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze
- a dalšími

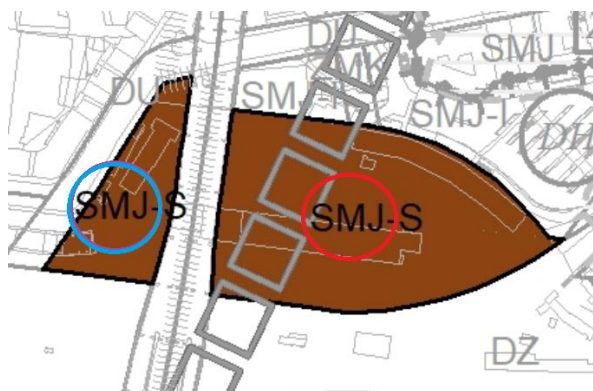
Tyto dokumenty sice nejsou právně závazné. Naplňováním jejich principů a cílů ale dává vedení města najevo, že přejímá odpovědnost za budoucnost svých občanů. Naopak, vydáváním závazné dokumentace v rozporu se strategickými dokumenty, vedení města otevřeně přiznává, že na tyto dokumenty a jejich obsah nereflektuje.

**Na rozpory s právními předpisy a strategickými dokumenty upozorňujeme v jednotlivých věcně shodných připomínkách, které uplatňujeme jako námítky:**

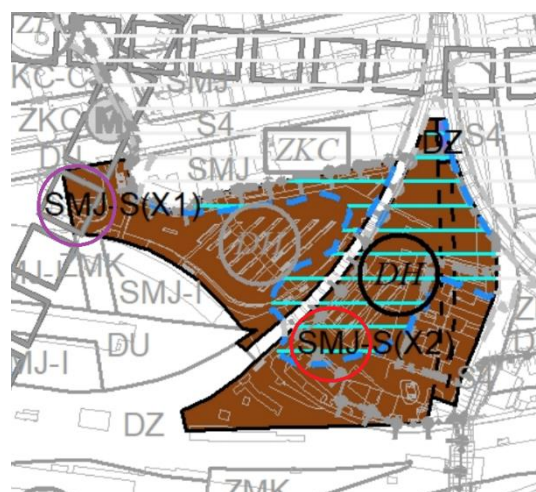
### Námítka č. 2 – Minimální podíly bydlení

Požadujeme stanovení minimálního podílu bydlení v návrhu změny (výkres č. 36 – podíl bydlení v centrální části města a adekvátní úpravu textové části) takto:

- **u červeně zakroužkovaných ploch** požadujeme minimální podíl bydlení alespoň **40 %, lépe 50 %**, čili označení kódem SMJ-4, nebo SMJ-5
- **u modře zakroužkovaných ploch** (plochy západně od magistrály) požadujeme minimální podíl bydlení **alespoň 40 %**, čili označení kódem SMJ-4
- **u fialově zakroužkovaných ploch** (plochy zahrnující stanici metra a autobusové nádraží Florenc, či umístěné v blízkosti dopravních staveb) požadujeme minimální podíl bydlení **alespoň 30 %**, čili označení kódem SMJ-3



návrh změny 3791



návrh změny 3791





**3)** s usnesením Rady HMP ze dne 04. 05. 2020, tisk číslo: R-36620, usnesení č.: 858, k Dohodě o spolupráci při rozvoji území areálu Masarykova nádraží a Havlíčkova náměstí a touto dohodou v bodě 1 (a): „*Společnosti CBD a MSD se zavazují, že výstavba realizovaná na Rozvojových pozemcích: (a) bude zahrnovat podíl ploch s rezidenční (obytnou) funkcí ve výši nejméně 40% z celkových hrubých podlažních ploch (HPP) s cílem dosáhnout 50% podílu těchto ploch, přičemž tento podíl bude dodržen jak na části Rozvojových pozemků nacházející se západně od severojižní magistrály tak i na části Rozvojových pozemků nacházející se na východ od severojižní magistrály;*“

kteří byly podkladem pro schválení příslušných podnětů na pořízení změn zkráceným postupem: podnět P261/2019 ZMPLA (14.7.2020 Doporučuje (rozhodnutí VURM), 24.8.2020 RHMP Souhlasí zkráceně (usnesení 1707) 10.9.2020 ZHMP Schvaluje zkráceně (usnesení 19/26)) a podnět (P299/2019 ZMPLA, 14.7.2020 Doporučuje (rozhodnutí VURM), 24.8.2020 RHMP Souhlasí zkráceně (usnesení 1707), 10.9.2020 ZHMP Schvaluje zkráceně (usnesení 19/26))

**Nestanovení minimálního podílu bydlení v návrhu změny není nijak odůvodněné, je v rozporu s prioritami ZUR i podmínkami a úkoly transformační oblasti T/6, je v rozporu se strategickým plánem městem i politickou vizí vyjádřenou výše uvedenou smluvní dohodou a tím i s důvodem, proč zastupitelstvo podněty na změnu UP schválilo.**

### **Námítka č. 3 - (Ne)dostupné bydlení**

**Požadujeme podíl dostupného bydlení v územím dotčeného změnou územního plánu alespoň 25 %. Například 5% procentním podílem bytů ve vlastnictví města pro sociálně potřebné, 10% podílem obecního nájemního bydlení a 10% podílem družstevního bydlení (například formou baugruppe) nebo například převedení 10% podílu bytů na město za nákladovou cenu a u 15% podílu bytů zastropovat maximální výši nájemného či prodeje. Požadujeme zasmluvnění těchto podílů a cen mezi městem a vlastníky pozemků. Tato smlouva se musí stát závazným podkladem pro vydání změny územního plánu.**

Neřešením problematiky sociálního a dostupného bydlení nejsou splněny požadavky:

1) PUR (38) 3 ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území: Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat zejména: b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně a dalších prvků přírodního charakteru sloužící svému účelu,

Podkladová územní studie by měla analyticky prověřit předpokládané sociální složení nové čtvrti a určit zdravý sociální mix zástavby nové čtvrti pro tisíce nových obyvatel.

Vzhledem ke zkušenostem ze současné komerční developerské praxe na Praze 1 a 8, ale i v celé Praze, je zřejmé, že v lukrativní lokalitě vzniknou také velmi lukrativní a tedy nedostupné



byty, které si nebude moci dovolit střední třída ani důležité profese pro fungování města jako jsou učitelé, zdravotní sestry nebo policisté. Velký podíl bytů v těchto projektech je skupován cizinci či firmami jako investice, ne k vlastní potřebě bydlet. Například v projektu Rezidence Garden Towers jsou dle analýzy IPR<sup>1</sup> byty vlastněny ze 46 % cizinci a z 24 % právníckými firmami.

Zdravý sociální mix by měl být zajištěn podílem dostupného bydlení ve čtvrti - například 15% podílem obecního nájemního bydlení a 10% podílem družstevního bydlení (například formou baugruppe).

Plánované změny územního plánu mění funkční využití území a výrazně zvyšuje kapacity zástavby (plochy DU a ZMK se mění na SMJ) a tím mnohonásobně zhodnocuje pozemky soukromých developerů v řádu desítek až stovek milionů korun. Jejich zisk se bude pohybovat v řádech miliard korun. Město by za to mělo požadovat zpětné plnění svých potřeb i v bytové oblasti. Například požadovat po developerech převést určitý podíl bytů (například 15 %) do obecního fondu nebo alespoň určit právo na odkup tohoto podílu bytů do obecního fondu za nákladové ceny. Jinak sociální mix v nově vznikající čtvrti nebude zajištěn a reálně hrozí vznik čtvrti pouze pro bohaté. Obdobné politiky jsou běžné v Západní Evropě - ve Vídni, Paříži, Barceloně či Mnichově.

O potřebě sociálního mixu hovoří také **Strategický plán hl.m.** Prahy například v těchto pasážích: *"Město by mělo ovlivňovat, aby sociální skladba oblastí nové zástavby byla co nejpestřejší (jako ideální model se jeví kupříkladu mix sociálního bydlení a developerské výstavby vyššího segmentu v rámci jedné lokality)."*

*"Poskytovat sociálně či generačně ohroženým skupinám obyvatelstva dostupné a udržitelné bydlení. Realizovat diferencované formy sociálního a dostupného bydlení v rámci běžné zástavby." (1.1 C Dostupní bydlení, s. 24)*

*"Podporou výstavby nájemních bytů vytvořila adekvátní nabídku dostupného a udržitelného bydlení. (1 Soudržná metropole s. 8)"*

*"Z hlediska dlouhodobé stability a konkurenceschopnosti Praha musí být otevřeným, sociálně prostupným, soudržným a bezpečným městem bez uzavřených areálů majetných (gated communities) a sociálně vyloučených lokalit či etnických enkláv, které by se mohly stát ohnisky prohlubování sociálních nerovností, polarizace a potenciálně i vzniku nepřátelských nálad a postojů vůči okolní společnosti, kultuře a institucím. (1.1 Soudržná metropole, s. 15)"*

**Zákon č.131/2000Sb. o hl. m. Praze výslovně městu svěřuje starost o bydlení jeho občanů – „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,**

1

[https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni\\_realitni\\_trh/analyza\\_prodejnic\\_h\\_cen\\_nemovitosti\\_a\\_struktury\\_poptavky\\_na\\_prazskem\\_rezidencnim%20trhu.pdf](https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/analyza_prodejnic_h_cen_nemovitosti_a_struktury_poptavky_na_prazskem_rezidencnim%20trhu.pdf)

*ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.”*

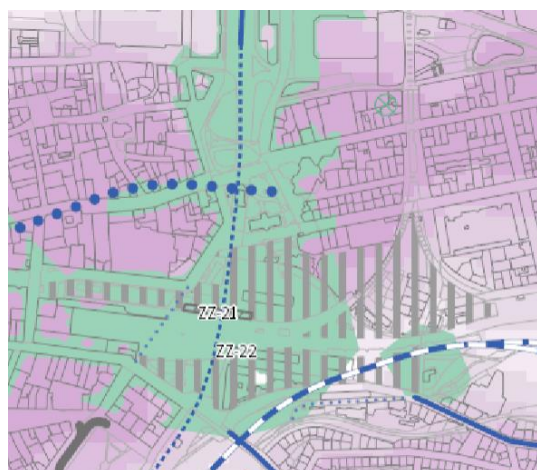
**Odkoupení podílu bytů městem i zastropování výše nájemného či prodeje u podílu bytů je nutné ošetřit před vydáním změny územního plánu, která developerům výrazně zhodnotí pozemky a vysokými koeficienty pro zástavbu jim umožní miliardové zisky. Po vydání změny územního plánu už na to nebude ze strany developerů vůle.**

#### **Námítka č. 4 – Nepřípustná redukce požadavků na koeficient zeleně**

**Požadujeme zachování původního rozsahu zeleně, tj. nahrazení specifických kódů využití území (SMJ-S, KZ = 0,05) běžným kódem (např. SMJ-I, KZ = cca 0,3) se standartními koeficienty zeleně.**

Návrhy změn ÚP se týkají území, které je na hranici imisních limitů a které je jedním z míst v celé Praze nejhůře zasažených problematikou tepelného ostrova. Dopady na zdraví a kvalitu života obyvatel okolního území i uživatelů území nelze dále přehlížet a podíl zeleně v území má výrazný vliv jak na teplotu ve svém okolí, tak na kvalitu ovzduší.

Podstatná část návrhů změn je v UAP 2020 ve výkresu problému k řešení v UPD ([https://uap.iprpraha.cz/atlas/?service\[\]=vykres\\_uap\\_04](https://uap.iprpraha.cz/atlas/?service[]=vykres_uap_04)) označena jako území s kumulací překročení hygienických limitů. Vzhledem k tomu nemohou být návrhem změny snižovány požadavky na zeleň.



území s kumulací překročení

hygienických limitů i.02.3.10 / i.02.3.13 / c.02.3.14

počet překročení hygienických limitů



03 Vyvážené prostorové uspořádání města

podmíněnost rozvoje klíčových

transformačních území i.03.1.01 / i.10.1.02 / i.03.1.04 / i.03.1.05 / i.03.1.07

transformační plochy nad 5 ha

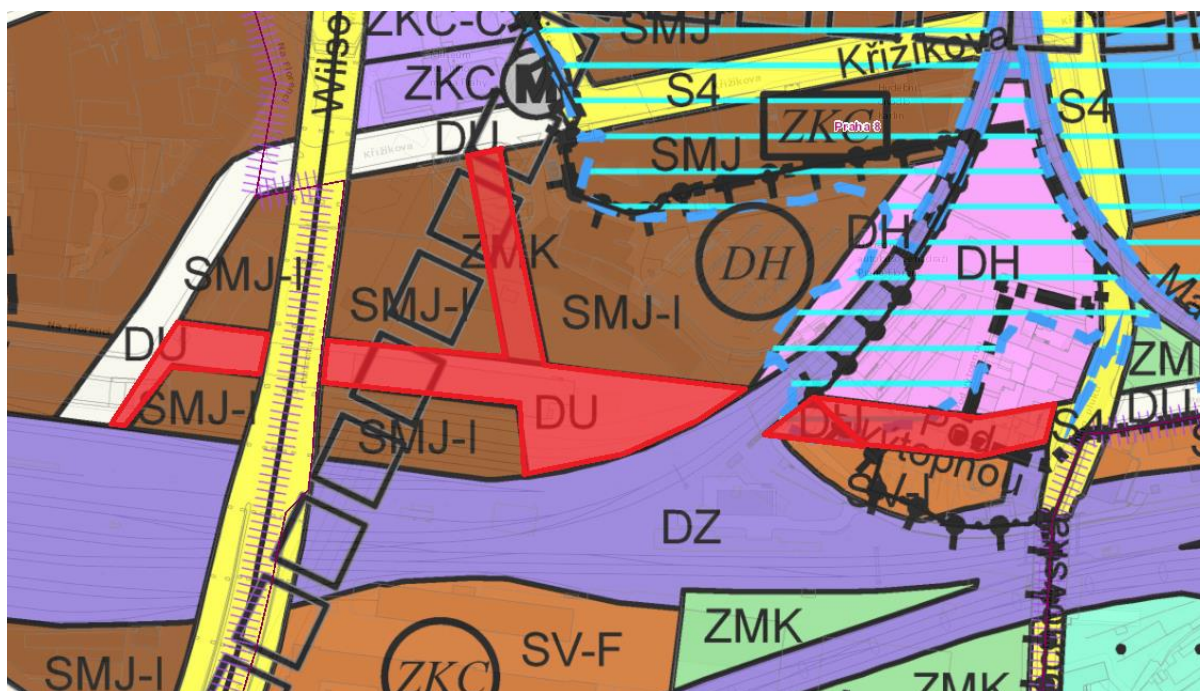
**Návrhy změn UP výrazně redukuje požadavky na zeleň v území, tato redukce není dostatečně odůvodněná, je v rozporu s podmínkami oblasti T/6 i) snížení negativních vlivů na životní prostředí, j) návaznost nově zakládáných ploch zeleně na stávající plochy, jmenovitě na park u Muzea hl. m. Prahy, na Vrchlického sady a svahy Vítkova, **Úkoly pro T/6 b) navrhnout****

způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě a vazbám na okolí (jelikož způsob využití území je mj. dán také kódem míry využití území, který v sobě zahrnuje koeficient zeleně),

**Návrhy změn UP jsou redukcí požadavků na zeleň rovněž v rozporu s prioritami ZUR 10) Zvyšovat podíl zeleně a spojovat ji do uceleného systému. 11) Vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů a přispět k vyřešení střetů zájmů mezi ochranou životního prostředí a ekonomickým a stavebním rozvojem hlavního města. ZUR - 2.4.2 (Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel) f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniiovými prvky zeleně, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových ZUR - 8.1 Obecné celoměstské zásady koncepce rozvoje ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot f) Rozvíjet systém zeleně, který je významným atributem krajinného rázu, základem zdravého městského prostředí a kvalitní příměstské krajiny poskytující městu rekreační zázemí. a dalšími**

### Námítka č. 5 – Nepřípustná redukce veřejných prostranství a zeleně

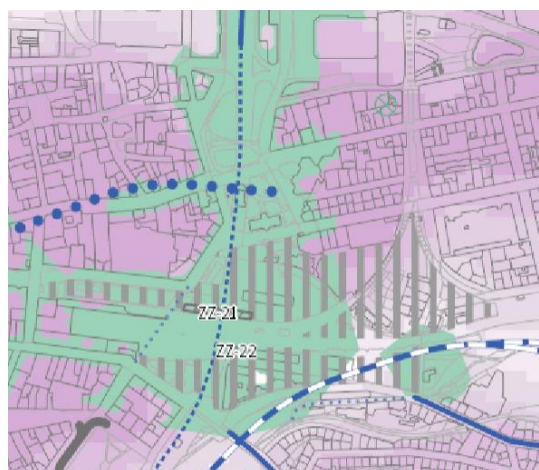
Požadujeme zachování či nahrazení ploch DU a ZMK alespoň v takovém rozsahu, v jaké jsou v platném územním plán, čili ZMK alespoň 0,2 ha, DU alespoň 0,9 ha, či v celkovém součtu ploch ZMK + DU alespoň 1,1 ha.



Platný územní plán - ZMK = 0,2 ha, DU = 0,6 ha + 0,15 ha + 0,25 ha = 0,9 ha



Podstatná část blízkého okolí návrhů změn je v UAP 2020 ve výkresu problému k řešení v UPD ([https://uap.iprpraha.cz/atlas/?service\[\]=vykres\\_uap\\_o4](https://uap.iprpraha.cz/atlas/?service[]=vykres_uap_o4)) označena jako území s vysokou koncentrací činností, čili je v ní vymezení dostatečných ploch veřejných prostranství nutné.



#### O4 Vyvážený rozvoj kulturních a urbánních hodnot

nevyvážená koncentrace činností ve městě i.04.2.02 / i.04.2.05

území s vysokou koncentrací činností

míra koncentrace aktivit (počet/ha)

36 – 40
31 – 35
26 – 30
21 – 25
15 – 20

Redukce ploch veřejných prostranství a zeleně je v rozporu se podmínkami ZUR pro oblast T/6 b) *zohlednění prostorové vazby na Památkovou rezervaci v hlavním městě Praze a okolní památkové zóny na území městských částí Praha 8 a Praha 3, a úkoly pro oblast T/6 a) řešit komplexně dotvoření celoměstského centra, b) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě a vazbám na okolí,*

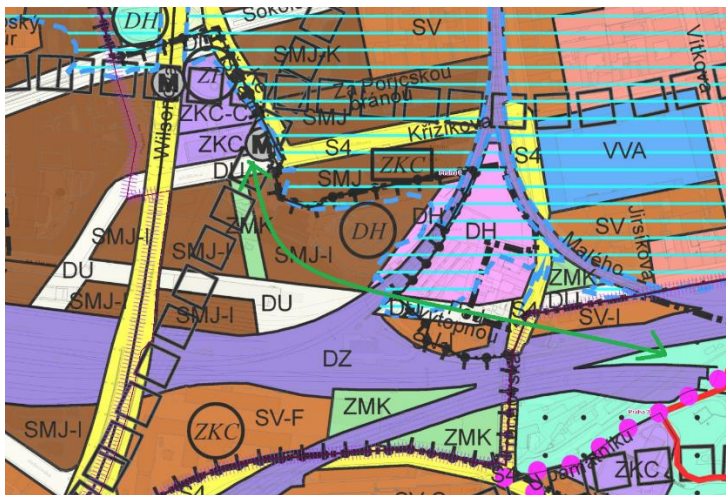
V případě nahrazení těchto ploch v jiném místě požadujeme před vydáním změn UP smluvní záruku pro město, že se vlastníci zříkají náhrad za změnu v území dle § 102 - stavebního zákona.

### Námítka č. 6 – Plochy pro park či veřejnou zeleň

**Požadujeme vymezení ploch/y ZP či ZMK v celkovém součtu alespoň 0,5-1 ha a o její/ch umístění v souladu s podmínkami ZUR v návaznosti na park u muzea a svahy Vítkova, nejlépe tak aby došlo k jejich propojení (viz zelená šipka, kterou v platném UP toto potenciální propojení naznačujeme).**

Požadavek na velikost ploch/y vychází ze [Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury](#) (metodika certifikovaná MMR):

- VEŘEJNÁ PARKOVÁ ZELEŇ JAKO SOUČÁST VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (rozloha 0,5 - 1 ha) - pěší docházka - skutečná 300 m (obytný dům - okraj parku)



Ze znění podmínky ZUR pro oblast T/6 j) návaznost nově zakládaných ploch zeleně na stávající plochy, jmenovitě na park u Muzea hl. m. Prahy, na Vrchlického sady a svahy Vítkova, je zřejmé, že tato podmínka předpokládá vznik nových ploch zeleně a jejich návaznost na zeleň Vítkova a park u muzea. Pokud v návrhu změn nejsou žádné nové plochy, není tato podmínka ZUR splněna. Umístění parku je rovněž nutné z důvodu překračování hygienických limitů v území (viz výše).

### **Námítka č. 7 – Neodůvodněné navýšení kapacit zástavby**

**Požadujeme stanovení celkových kapacit zástavby v tomto území tak, aby nebylo navýšeno o zahrnutí ploch DU a ZMK do ploch SMJ s koeficientem 2,6, resp. 2,65. Požadujeme buďto zachování ploch DU a ZMK, nebo jejich nahrazení plochami DU a ZMK v součtu shodného rozsahu (1,1 ha) v jiném místě, nebo v případě zahrnutí ploch DU a ZMK do ploch SMJ adekvátní snížení koeficientů těchto ploch.**

Zahrnutím ploch DU a ZMK v návrhu změny UP dochází k výraznému navýšení kapacit oproti stavu UP, které není dostatečně odůvodněné. Takovým zvýšením kapacit by došlo k výraznému navýšení intenzit dopravy ve stávající uliční síti, čímž by došlo ke zhoršení kvality života stávajících obyvatel i nových obyvatel vlivem přílišné hustoty zástavby a nedostatečných kapacit veřejné infrastruktury.

**Výrazným navýšením kapacit dle návrhu změny by došlo k porušení podmínek ZUR pro oblast T/6 b) zohlednění prostorové vazby na Památkovou rezervaci v hlavním městě Praze a okolní památkové zóny na území městských částí Praha 8 a Praha 3, d) respektování členité střešní krajiny s lokálními dominantami, e) měřítko nové zástavby respektující okolní historickou strukturu, a nesplnění úkolů ZUR pro oblast T/6 pro UPD a) řešit komplexně dotvoření celoměstského centra, b) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě a vazbám na okolí,**



## **Námítka č. 8 - Absence vymezení ploch (značek) pro další veřejnou vybavenost**

**Požadujeme vymezení dostatečných ploch pro veřejné občanské vybavení dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (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 VPS (ať už formou plochy či značky) pro tuto vybavenost požadujeme **dle výpočtového předpokladu vzhledem k počtu a skladbě budoucích obyvatel území a dle stávajících deficitů a potřeb městských částí Praha 1 a 8.****

### Základní občanská vybavenost: (dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury)

sociální služby - centrum denních služeb a denní stacionář, nízkoprahové centrum, nízkoprahové centrum pro děti mládež, intervenční centrum atd.

zdravotnictví - ambulantní zdravotní péče, lékárny

sport - tělocvičny, sportoviště, sportovní haly

kultura - knihovna, klubové zařízení / klubovna / komunitní centrum (pro děti, mládež, seniory), víceúčelový sál

veřejná správa - pošta atd.

ochrana obyvatelstva - hasičská stanice apod.

### Vyšší občanská vybavenost: (dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury)

sociální služby - noclehárna, azylový dům a zařízení pro krizovou pomoc, dům na půl cesty, domov pro seniory, domov pro osoby se zdravotním postižením, chráněné bydlení atd.

zdravotnictví - ambulantní zdravotní péče vyšší, centra duševního zdraví

kultura - dle poptávky

Odůvodnění: Každé 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 a 1.3 Město krátkých vzdáleností.

je nezbytně nutné plánovat nové čtvrti jako soběstačné avšak 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 obdoby 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. **Neřešení občanské vybavenosti návrhem změny UP je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Bez úpravy nelze tuto změnu vydat.**



## Námitka č. 9 - Veřejná prostranství, parky, hřiště

**Požadujeme vymezení veřejných prostranství, veřejné parkové zeleně jako součásti veřejných prostranství a venkovních hřišť a sportovišť jako urbanisticky významných ploch (DU), parků (ZP) nebo zeleň městská a krajinná (ZMK) či sportu a rekreace, případně formou plovoucích značek dle [Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury](#) (metodika certifikovaná MMR):**

- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (bez započtení pozemních komunikací) 1000 m<sup>2</sup> pro každé 2 ha zastavitelné plochy (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- VEŘEJNÁ PARKOVÁ ZELEŇ JAKO SOUČÁST VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (rozloha 0,5 - 1 ha) - pěší docházka - skutečná 300 m (obytný dům - okraj parku)
- HŘIŠTĚ PRO PŘEDŠKOLNÍ DĚTI - pěší docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)
- HŘIŠTĚ PRO MLADŠÍ ŠKOLNÍ DĚTI - pěší docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)
- SPORTOVNÍ HŘIŠTĚ PRO MLÁDEŽ A DOSPĚLÉ - pěší docházka - skutečná 200 m (obytný dům-hřiště)

Odůvodnění: rovněž viz předchozí námitka

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, zejména odst. a), b), c), e), i), j).

## Námitka č. 10 – Nedostatečné řešení páteřních cyklotras

**Požadujeme doplnit vedení cyklotras dle usnesení KCD ze dne 3. 5. 2022 Komise pro cyklistickou dopravu na svém jednání dne 3. 5. 2022 schválila v bodě 4 ( Florenc 21) následující usnesení: „KCD doporučuje, aby do změny územního plánu byl doplněn přesunutý koridor cyklotrasy západně podél Wilsonovy ulice a východozápadní koridor k Divadlu Ponoc na Vítkovskou drážní stezku. Dále komise doporučuje doplnění ploch DU pro veřejná prostranství (7-0-0)“**

Důvodem pro začlenění cyklotras je potřeba zajistit územní ochranu cyklistického průjezdu v dotčené oblasti. Severojižní koridor podél Wilsonovy ulice nahrazuje průjezd mezi ulicemi Opletalova a Na Florenci v koridoru celoměstské trasy A 410, zmařený provedením připravovaných stavebních záměrů (Masaryk Centre a zastřešení Masarykova nádraží), které nedovolí souvislý a plynulý průjezd cyklistů (eskalátory / výtahy a pravděpodobně zákaz jízdy na kole na přemostění nádraží). Slepé konce trasy Opletalova - Na Florenci lze při akceptaci připomínky z výkresu odstranit.

Náhrada je vedena v koridoru nadřazené celoměstské cyklotrasy A 4 (dle aktualizace celoměstského systému cyklotras schválené Radou hlavního města Prahy usnesením č. 418 ze 7. března 2022, do té doby trasa páteřní A 41). Územní ochrana cyklistického průjezdu je v koridoru A 4 ještě více důležitá právě kvůli zmaření souběžného koridoru A 410.



Východozápadní koridor k divadlu Ponec tvoří propojení nadřazených tras A 4 (koridor Wilsonovy) a A 5 (Vítkovská stezka, návaznost trasou A 240). Jakkoliv je v podkladové studii navržen cyklistický průjezd sdílenou zónou, návrh regulace v územním plánu zde uliční koridor nedefinuje a zřízení trasy tak není garantováno. Ani případné zezávaznění podkladové studie formou, například kontribuční smlouvy, nebude v daném koridoru garantovat bezpečný průjezd, zejména v té části studie a navrženého průjezdu, která zasahuje mimo pozemky ve vlastnictví zadavatelů studie a potenciálních signatářů kontribuční smlouvy.

## **Námítka č. 11 – Nedostatečná šířka koridoru Severojižní magistrály**

**Požadujeme, aby koridor Severojižní magistrály ve funkční ploše S2 byl definován v šířce minimálně 40 metrů, lépe 50 metrů, z důvodů možného budoucího řešení v oblasti křižovatky Wilsonova a Křížíkova, a to přednostně odsazením západní uliční čáry.**

Komise pro cyklistickou dopravu na svém jednání dne 3. 5. 2022 schválila v bodě 4 (Florenc 21) následující usnesení: „*KCD doporučuje, aby koridor Severojižní magistrály ve funkční ploše S2 byl definován v šířce 40 metrů z důvodů možného budoucího řešení v oblasti křižovatky Wilsonova x Křížíkova. (5-1-1)*“

Šířka uličního profilu Severojižní magistrály jižně od ulice Křížíkovy navržená změnou územního plánu, odpovídá přibližně stávající šířce mostu Severojižní magistrály (cca 27,5 m) s oboustranným pětimetřovým ochranným pásmem, a činí tedy přibližně 37,5 m.

Tento návrh nereflektuje dostatečně následující možnosti vývoje území:

**1 Zřízení bezmotorové lávky podél Wilsonovy ulice** přemostující Masarykovo nádraží tak, aby byl zachován alespoň nějaký odstup východní fasády uvažované zástavby od lávky. Ta by se nyní musela vměstnat do pětimetřového koridoru mezi estakádou Wilsonovy ulice a fasádou. Toto přemostění se aktuálně prověřuje, přičemž koncepčně vhodnější pokračování směrem do Křížíkovy ulice je doprovázeno obtížemi i vlivem úzkého profilu mezi stávající estakádou a uvažovanou fasádou.

**2 Vedení Wilsonovy ulice do úrovně křižovatky s Křížíkovou ulicí v rámci výhledové humanizace Severojižní magistrály.** Za předpokladu, že dojde pouze k dílčímu snížení intenzit ve vnitřním městě bude Wilsonova ulice i v případě humanizace silně zatíženou ulicí (s předpokládanou intenzitou přesahující 50 tisíc vozidel denně), což si v úrovněm křížení vyžádá profil s větším počtem řadících pruhů (předpokládáme 5 + 3 pruhy). Ulice bude současně sklesávat z mostu přes Masarykovo nádraží a nemůže být tedy v přímém kontaktu s fasádami.

Do navrženého 37,5metrového profilu není možné umístit potřebný počet řadících pruhů současně s bezpečným řešením pro cyklistickou dopravu a chodníky podél fasád v dolní úrovni - v minimálních parametrech by konfigurace 5+3 v řazení znamenala chodníky podél fasád široké jen cca 1,25 - 1,5 metru, což je prakticky nemožné.

## 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. 774 406 825



Ve 40metrovém profilu je již šířka dolních chodníků v této konfiguraci aspoň 2,6 metru.



V případě jiné konfigurace (například 2 JP + 4 řadící JP) nabízí 40metrový profil důstojné podmínky pro řešení pěší i cyklistické dopravy i při zachování více než čtyřmetrového odstupu přemostění od fasád, vytváří prostor pro zřízení stromořadí, apod.



3. Jakkoliv není možné předjímat další dopravní vývoj, **založení hlavních městských tříd do čtyřicetimetrového profilu je v Praze obvyklé a nabízí dostatečnou variabilitu prostoru například i pro budoucí zřízení tramvajové trati.**, což jsme již prokázali v připomínce ke změně územního plánu v oblasti Bubny-Zátory. Navrhnout koridor celoměstsky významné třídy v šířce pod 40 metrů považujeme za krátkozraké rozhodnutí, které může oblast Florence negativně ovlivnit na další desítky až stovky let.

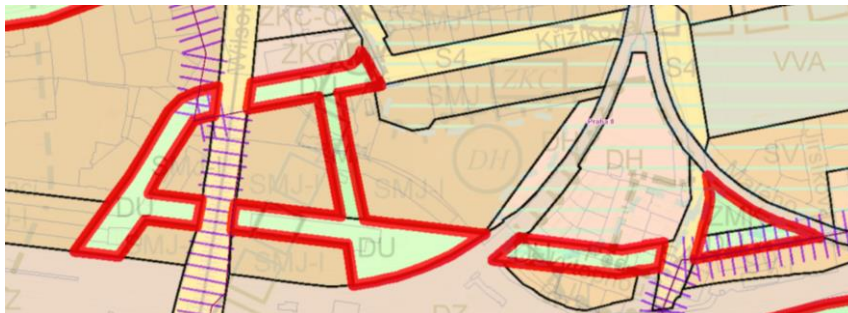
**Konstatujeme tedy: užší než 40metrový uliční profil Wilsonovy ulice je nepřijatelný, neboť**

1. komplikuje zřízení bezmotorového propojení v souběhu s estakádou Severojižní magistrály,
2. znemožňuje výhledové umístění Wilsonovy ulice do úrovně křižovatky s Křižíkovou v konfiguraci řazení, která může být vzhledem k absenci podrobnějšího prověření jediným přijatelným způsobem řešení humanizace Severojižní magistrály v tomto úseku.
3. Omezuje variabilitu budoucích změn využití uličního profilu.

Dále uzavíráme, že náš požadavek na rozšíření profilu činí přibližně 2,5 metru, zatímco optimální profil s obousměrnými cyklostezkami po obou stranách (vzhledem k charakteru komunikace a návaznostem žádoucí) a důstojnými chodníky v úrovni přemostění i uliční, by si vyžádal šířku blízkou se 50 metrům, tedy ještě o 10 metrů více.

Domníváme se, že splnění požadavku na minimální šířku koridoru nejlépe 50 m, je nutné, aby byly splněny **podmínky ZUR pro oblast T/6 h) zamezení přetížení území automobilovou dopravou, preference pěší dopravy, a Úkoly pro T/6 a) řešit komplexně dotvoření celoměstského centra, c) navrhnout způsob využití území v rozsahu odpovídajícím možnostem dopravní obsluhy s cílem maximálně redukovat dopravu generovanou v centrální oblasti města.**

## Námítka č. 12 – Zachování stávajícího zastavitelného území



**Požadujeme zachování stávajícího rozsahu zastavitelného území.** Návrhy změn redukuje nezastavitelné území plochy ZMK a DU, aniž by byla prokázána potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Odůvodnění změny 3971 „Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /SMJ-S(X2)/ na úkor nezastavitelného území plochy /ZMK/ a plochy /DU/ v rozsahu 3 622 m<sup>2</sup>. Řešené území leží v zastavěném území na území Památkové rezervace v hlavním městě Praze a celoměstského centra, kde by se primárně měl podpořit rozvoj hl. m. Prahy. Vymezení nových zastavitelných ploch v těchto částech území hl. m. Prahy je preferováno“ považujeme za naprosto nedostatečné. Stejně tak odůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch u změny 3970.

## Námítka č. 12 – Etapizace a podmíněnost

**Požadujeme stanovení etapizace či podmíněnosti tak, aby zástavba v území nemohla zablokovat možnost humanizace magistrály, realizaci Nového spojení II či řešení ideální podoby železničního uzlu Praha.** Požadujeme proto např. podmínit možnost zástavby tohoto území vypracováním studií proveditelnosti těchto staveb či jinak ošetřit, aby nebyla blokována možnost tyto stavby realizovat, či nejlépe stanovit etapizaci rozvoje území tak, aby bylo nutné nejprve realizovat tyto dopravní stavby či jejich úpravy a až následně umožnit zástavbu přilehlých částí území.

S odůvodněním návrhů změn „I. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území Změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce.“ naprosto nesouhlasíme, neboť řešení železničního uzlu Praha, nového spojení II či humanizace magistrály budou mít dopad nejen na širší okolní území, ale i na podstatnou část Prahy, resp. metropolitního regionu.





---

## Závěr

Návrhy změn 3790 a 3791 výrazně oslabuje ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot hl. m. Prahy, nenaplnuje cíle a úkoly územního plánování ani priority rozvoje a podmínkami a úkoly pro příslušné transformační území dle platných ZÚR, je v rozporu s přijatými městskými strategiemi i mezinárodními závazky ČR. Ve výsledku tak návrh změny naprosto rezignuje na svou roli závazného dokumentu řešícího udržitelný rozvoj velkého transformačního území.

**ZMĚNY 3790 a 3791 ÚP SÚ hl. m. Prahy BY V PŘEDKLÁDANÉ PODOBĚ BYLO NEZÁKONNÉ VYDAT. POŽADUJEME PROTO JEJICH VÝRAZNÉ PŘEPRACOVÁNÍ TAK, ABY VÝSLEDNÉ ZNĚNÍ PLNILO SVOJI ÚLOHU ZÁVAZNÉHO DOKUMENTU CHRÁNÍCÍHO PŘÍRODNÍ, KULTURNÍ A CIVILIZAČNÍ HODNOTY A GARANTUJÍCÍ TRVALE UDRŽITELNÝ ROZVOJ TOHOTO TRANSFORMAČNÍHO ÚZEMÍ.**