

# Jaká bude Praha?

7 klíčů k udržitelnému plánování  
a rozvoji města 2018 – 2022



Soubor doporučení Arniky pro kandidáty  
do zastupitelstva hlavního města  
Prahy, komunální volby 2018



# 7 klíčů k udržitelnému plánování a rozvoji města

## I. Respektovat strategické dokumenty a schválit progresivní územní plán

Praha má mnoho velmi kvalitních rozvojových dokumentů, především Strategický plán nebo Strategii adaptace na změny klimatu, do jejichž tvorby bylo vloženo velké množství peněz a úsilí. Tyto strategie se musí vždy promítnout do skutečného rozhodování o městě. Obdobně musí být plně respektovány celorepublikové strategické dokumenty.

Praha musí zpracovat nový územní plán vycházející ze strategických dokumentů a důsledně jej uplatňovat. Pro citlivé části města je nutné pořídit územní studie a především závazné regulační plány a projednávat je s veřejností.

## II. Spolupracovat s městskými částmi

Při rozhodování o podobě města, o výstavbě a o záměrech, které výrazně ovlivní městskou část, je nutné brát vážně názor místních zastupitelů.

## III. Rozhodovat transparentně a demokraticky a spolupracovat s komunitou

Naslouchat obyvatelům Prahy a důsledně vyvažovat veřejný a soukromý zájem při rozhodování o výstavbě, využití budov i veřejného prostoru. Usilovat o to, aby byla metropole především příjemným místem k životu. Občané mají často relevantní názor na to, jak by jejich čtvrt měla vypadat. Praha musí zveřejňovat veškeré dokumenty, zajistit dostatečnou diskusi, zabývat se seriózně připomínkami občanů a rozhodovat transparentně.

## IV. Zajistit obyvatelům veřejné vybavení – developer platí

Vymezit místa pro celoměstsky významné stavby (univerzitní kampus, koncertní sál apod.), podpořit vědu a výzkum, zajistit Pražanům dostatek sportovišť. Infrastrukturu, zejména dopravní, nestavět na úkor lidí. Na výstavby infrastruktury se musí vždy podílet developéři v rámci svého podnikání.



## **V. Chránit historické centrum**

Zakázat výškové stavby všude tam, kde mohou poškodit unikátní historické panorama, které je součástí světového dědictví UNESCO. Chránit bydlení v centru a zachovat veřejnou funkci budov, jež slouží veřejným účelům.

## **VI. Zastavit bujení města do krajiny**

Zastavit rozrůstání města do krajiny, rozumně a koncepčně využít území brown-fields v širším centru, zapojit do vytváření infrastruktury developery a regenerovat panelová sídliště. Zároveň vytvořit předpoklady pro zdravý rozvoj okrajových částí Prahy.

## **VII. Adaptovat Prahu na změnu klimatu a chránit zeleně**

Praha musí upravit Pražské stavební předpisy a při realizaci nové výstavby uplatňovat požadavky na adaptační opatření jakými jsou zelené střechy, fasády, správné nakládání se srážkovými vodami. I jinde ve městě musí dojít k realizaci potřebných kroků k adaptaci Prahy na změnu klimatu.

Praha musí zpracovat podrobnou evidenci zeleně, důsledně chránit existující parky i menší zelené plochy bez zvláštního ochranného statusu a zakládat nové, zachovat zahrádkové osady. Dbát na vzájemné propojování zelených ploch a respektovat Územní systém ekologické stability (ÚSES).

# Obsah

<b>Plánování budoucnosti Prahy</b>	<b>6</b>
<b>1. Praha 2055: Skutečná vize rozvoje a progresivní územní plán</b>	<b>8</b>
1.1. Územní plánování bez politikaření, ale s odborníky	11
1.2. Konec změnám územního plánu	12
1.3. Změny územního plánu financuje investor	14
1.4. Územní studie nebo regulační plány pro citlivé oblasti	15
1.5. Spolupráce se Středočeským krajem	16
<b>2. Spolupráce s městskými částmi</b>	<b>18</b>
2.1. Městské části spolurozhodují o svém území	18
2.2. Změna Statutu	19
<b>3. Občané jako partneři veřejné správy</b>	<b>21</b>
3.1. Místní referendum je neporušitelné	24
3.2. Vše k dispozici včas a pořádkem	24
3.3. Transparentní náklady na územní plánování	25
<b>4. Nová výstavba</b>	<b>27</b>
4.1. Upřednostnit přestavbu brownfields před zástavbou zeleně a půdy	27
4.2. Zahájit skutečnou regeneraci panelových sídlišť	28
<b>5. Veřejné vybavení a infrastruktura</b>	<b>30</b>
5.1. Developer platí: Proč chtít smlouvy o rozvoji území	30
5.2. Veřejná prostranství	32
5.3. Vymezit prostor pro celoměstsky významné stavby	32
5.4. Podporovat vědu a výzkum	33
5.5. Zajistit dostatek sportovišť	33
<b>6. Ochrana historického centra</b>	<b>35</b>
6.1. Výškové stavby nesmějí poškodit panorama Prahy	35
6.2. Chránit bydlení v centru a zachování veřejných budov	36
<b>7. Stromy, klimatizace Prahy a ekologická architektura</b>	<b>38</b>
7.1. Zpracovat a pravidelně aktualizovat podrobnou evidenci zeleně	38
7.2. Zajistit důslednou ochranu existující zeleně	39
7.3. Zřizovat s novou výstavbou povinně veřejné zelené plochy	40
7.4. Zachovat zahrádkové osady jako důležitou součást města	41
7.5. Adaptační opatření na klimatickou změnu	42

7.6. O podobě budov rozhodují odborníci, ne úředníci	43
7.7. Uplatňovat kritéria ekologické architektury	44
<b>8. Další zdroje informací</b>	<b>45</b>

## **Seznam používaných zkratk**

IPR – Institutu plánování a rozvoje

MPP – Metropolitní plán

Magistrát – magistrát hlavního města Prahy

MČ – městské části hl. m. Prahy

Statut – obecně závazná vyhláška hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. Hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy

# Plánování budoucnosti Prahy

Ambicí Prahy je patřit mezi nejoblíbenější evropská velkoměsta. O úspěchu v „sou-těži“ metropolí dnes přitom nerozhoduje množství novostaveb, logistických hal ani délka silnic – jakožto možná v minulosti ano, ale kvalita života každého oby-vatele. Právě v tomto parametru ale Praha citelně zaostává. Důvodem je vysoká míra znečištění ovzduší,<sup>1</sup> příliš intenzivní automobilová doprava<sup>2</sup> a hluk<sup>3</sup>, špatná dostupnost veřejné vybavenosti a služeb v některých čtvrtích<sup>4</sup> nebo třeba nutnost dojíždět za prací do centra.<sup>5</sup> Pražané se navíc cítí dlouhodobě ostraněni od roz-hodovacích procesů, zdá se jim, že se s nimi při určování podoby jejich vlastního města nepočítá. Po řadu let dostávaly před zájmy obyvatel přednost změny územ-ního plánu motivované snahou o co největší zisky soukromých developerů. Téměř každý projekt velkých investorů byl na magistrátu posvěcen a zastupiteli schválen, přičemž přínos mnohých záměrů pro město je přinejmenším sporný. Ani poslední volební období nepřineslo žádnou podstatnou změnu. Za poslední čtyři roky byla schválena řada změn územního plánu, které nebyly pro Prahu a její obyvatele ani vhodné, ani výhodné. Ke konci volebního období dokonce odcházející primátorka otevřeně deklarovala pevné vazby s developery a ochotu vycházet vstříc jejich zájmům.

Jedním z hlavních problémů Prahy a symbolem celého volebního období se stal Metropolitní plán. Těsně před volbami prošel v létě 2018 připomínkováním. Ukázalo se, že nejen odborníci a občané, ale i městské části v něm spatřují celou řadu zásadních nedostatků a v podstatě nesouhlasí jak s jeho obsahem, tak i s me-todou jeho tvorby. Připomínek k návrhu obdržel magistrát tisíce. Metropolitní plán je aktuálně tím nejdůležitějším plánovacím dokumentem. Může buď Prahu natrva-lo poškodit, nebo může být přepracován a může se stát progresivním nástrojem, který vytvoří předpoklady ke zvyšování kvalita života obyvatel města, ochrání jeho

- 1 Viz [http://portalzp.praha.eu/jnp/cz/ovzdusi/souhrnne\\_informace\\_statistika/ovzdusi\\_v\\_praze\\_strucne\\_a\\_rychle.xhtml](http://portalzp.praha.eu/jnp/cz/ovzdusi/souhrnne_informace_statistika/ovzdusi_v_praze_strucne_a_rychle.xhtml). Navíc byl v roce 2018 soudem zrušen program pro zlepšení ovzduší v Praze. O problému se v Praze jedná řadu let, stačí se podívat na starší zprávy, kupř. tuto z roku 2003: Ovzduší v hlavním městě zamořuje především automobilová doprava, dostupná na [http://www.praha.eu/jnp/cz/o\\_meste/magistrat/tiskovy\\_servis/archiv\\_tiskovych\\_zprav/napsali\\_o\\_nas/napsali\\_o\\_nas-ovzdusi\\_v\\_hlavnim\\_meste\\_zamoruje.html](http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/archiv_tiskovych_zprav/napsali_o_nas/napsali_o_nas-ovzdusi_v_hlavnim_meste_zamoruje.html) <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/soud-zrusil-program-pro-zlepseni-ovzdusi-v-praze-byl-nerealny/1584981>
- 2 Udržitelnou dopravou se zabývá dlouhodobě spolek Auto\*Mat, <https://www.auto-mat.cz/co-delame/kauzy/>
- 3 [http://www.hygpaha.cz/dokumenty/mezinarnodni-den-ovedomeni-hluku--jak-pozname-depresi---3047\\_3047\\_161\\_1.html](http://www.hygpaha.cz/dokumenty/mezinarnodni-den-ovedomeni-hluku--jak-pozname-depresi---3047_3047_161_1.html)
- 4 Viz analýza Institutu plánování a rozvoje, dostupná zde <http://www.iprpaha.cz/clanek/1428/demografie-bydleni-a-verejna-vybavenost-v-praze>
- 5 Mezi pražskými správními obvody pozorujeme vysoký počet osob dojíždějících za prací do Prahy 1, kam dojíždí 20,4% všech obyvatel Prahy dojíždějících za prací přes hranice (22) správních obvodů a 18,9% všech osob dojíždějících za prací do Prahy ze Středočeského kraje (se zjištěným cílem dojíždky v Praze). Viz [https://www.czso.cz/csu/czso/13-1127-04-sldb\\_2001-4\\_\\_dojizdka\\_za\\_praci](https://www.czso.cz/csu/czso/13-1127-04-sldb_2001-4__dojizdka_za_praci)





hodnoty a umožní kvalitativní rozvoj. Právě to bude zcela záviset na nových zastupitelkách a zastupitelích. Jedno je ale jisté už teď – Metropolitní plán nemůže vzniknout bez spolupráce s těmi, komu je určen. Dnes už lidé nestojí o direktivní nařizování shora, stojí o to, aby se jejich názory a potřebami ti, koho si zvolili, skutečně zabývali. Nutným krokem proto bude obměna zpracovatelského týmu na Institutu plánování rozvoje a nastolení skutečného dialogu s obyvateli a městskými částmi.

Jedním z předpokladů dobré budoucnosti Prahy je komunikace – s architekty, sociology, vysokými školami, kulturní scénou, investory, zaměstnavateli, zaměstnanci, vlastníky nemovitostí i s těmi, kdo do Prahy dojíždějí ze vzdálenějších obcí. Tvorbu územního plánu by měla charakterizovat spolupráce a snaha najít řešení, namísto silového prosazování opatření výhodných jen pro některé skupiny. V pražské volební kampani bude územní rozvoj nepochybně jedním z klíčových témat.

# 1. Praha 2055: Skutečná vize rozvoje a progresivní územní plán

*„Zdá se mi, že otázka rozvoje Prahy a územního plánování byla příliš dlouho opomíjena. Teprve po roce 1990 se Praha rozhodla zaměřit na budoucí rozvoj, ale jako by se vývoj zadržel. Aby město zůstalo atraktivní a živé, musí mít konkrétní plány, a to nejen na čtyři roky, ale na příštích dvacet let.“*

**Rakouský urbanista Albert Wimmer.  
Praze chybí podle architektů dlouhodobá  
vize rozvoje, proto stagnuje. I dnes.cz, 2013**

Základním problémem Prahy je, že město dlouhodobě postrádá vizi. Máme sice Strategický plán<sup>6</sup>, ale ten nebyl zohledněn ani při přípravě Metropolitního plánu. V Praze máme i jiné významné dokumenty,<sup>7</sup> ale ty se nepromítají do rozhodování o konkrétních záměrech. Politické vedení Prahy i její úředníci jednájí chaoticky, rozhodnutí nemají žádnou provázanost, natož aby snad směřovala k nějakému cíli. Bez vize však není možné připravit ani kvalitní územní plán, ani město dlouhodobě rozvíjet.

Zatímco dříve dominovaly ve srovnání úspěšnosti měst a jejich vhodnosti pro život ekonomické ukazatele, dnes je tomu jinak. Velkoměsta se předhánějí v tom, které se v budoucnu stane ekologickou metropolí Evropy, zajišťujícím vysokou kvalitu života. Prioritou jsou ukazatele jako dostupnost přírody, kvalita ovzduší, hluchnost městského prostředí, kvalita MHD, množství zeleně, ekologická architektura, bezpečnost a podobně. Hodnocení „kvality života“ v evropských městech založené na objektivních kritériích a zároveň na pocitech obyvatel provádí řada nezávislých agentur, přičemž Praha se v nich dlouhodobě umísťuje ve spodní části žebříčků. Na čelních pozicích se objevují Kodaň, Curych nebo Milán, ale také Praze blízka Vídeň.

Skutečnou kvalitu života v Praze vystihují také další ukazatele, jakými jsou hlučková mapa (ukazuje, že desítky tisíc obyvatel města žije v oblastech nevhodných dle hygienických limitů k bydlení), mapa znečištění ovzduší nebo dlouhodobý úbytek zeleně a stromů na území vnitřního města. Metropolitní plán ve své současné podobě všechny problémy jen prohlubuje a přidává ještě další mnohé. Hlukem nebo znečištěním ovzduší se prakticky nezabývá a téměř každou zelenou plochu označuje jako potenciální stavební parcelu.

6 Dostupný např. na <http://www.iprpraha.cz/adaptacnistrategie> <http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/SP/FINAL/Strategicky%CC%81%20pla%CC%81n%20hl.%20m.%20Prahy.pdf>

7 Viz Portál strategických dokumentů ČR: <https://www.databaze-strategie.cz/cz/pha/strategie> a zde [http://www.praha.eu/jnp/cz/o\\_meste/magistrat/odbory/odbor\\_zdravotnictvi\\_socialni\\_pece/protidrogova\\_politika/strategie\\_dokumenty/index.html](http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_zdravotnictvi_socialni_pece/protidrogova_politika/strategie_dokumenty/index.html)





## Příklad:

Vídeň se prezentuje jako „město krátkých vzdáleností“. Vizi radnice je zajistit snadnou dostupnost různých cílů (obchody, kultura, společenská a sportovní zařízení) všem obyvatelům. Zároveň město investuje velké prostředky do MHD, cyklistické dopravy a zkvalitňování veřejných prostranství. Pohyb po ulicích a bydlení ve městě je tak bezpečnější a příjemnější. Samozřejmostí je široká nabídka různorodých kulturních, sportovních a společenských příležitostí.

## Příklad:

Zatímco dnešní Praha postrádá jasnou vizi, nebylo tomu tak vždy. Karel IV. chtěl mít z Prahy nový Jeruzalém – ke kapli Božího těla na obrovském Karlově náměstí, kde se vystavovaly svaté ostatky a říšské klenoty, se měli sjíždět poutníci z celé Evropy. Nové Město mělo být nejen poutním místem křesťanství, centrem, kde se setkává západ s východem, ale také jakýmsi zhmotněním nebeského Jeruzaléma, ideálního města, kam se dostane všech spasený lid. Díky jeho velké vizi se Praha stala třetím největším městem Evropy a významným centrem vzdělanosti, spirituality, obchodu, kultury i světské moci.

**Středověkem to však neskončilo. V období první republiky (1918–1938) bylo cílem vlády i Prahy zajistit funkce i status metropole nového státního útvaru. Vznikly celé nové čtvrti, které dnes patří k nejkvalitnějším (Dejvice, Střešovice, Ořechovka), stavěly se areály vysokých škol, nemocnice i budovy státních úřadů (zejména série budov vlády a ministerstev na nábřeží, které svému účelu slouží dodnes). Investorem byl často stát nebo město a budovy měly vysokou architektonickou i uměleckou úroveň.**

Vytvoření kvalitní vize samozřejmě musí předcházet všem dalším postupům. Dosavadní pražský systém, kdy se současně a zcela nekoordinovaně zpracovává Strategický plán, neustále a výrazně se mění dosavadní územní plán, aktualizují se Zásady územního rozvoje, připravuje se Strategie adaptace na klimatickou změnu a do toho všeho se pracuje na návrhu Metropolitního plánu, je chaotický, nelogický a přináší zásadní problém: strategie nesměřují ke společnému cíli a tento cíl ani není definován.

Kdyby se Praha nejdříve zaměřila na vypracování kvalitní a progresivní vize (na níž by panoval konsensus obyvatel), bylo by mnohem jednodušší následně pracovat na dalších podrobnějších plánech, které by měly tuto vizi konkretizovat a rozvíjet. Samozřejmě podmínkou ovšem je, že vize bude vždy a za všech okolností respektována; že se vize například nebude přizpůsobovat územnímu plánu a zájmům developerů, nebo měnit každé volební období. Od jednou dohodnuté koncepce či schválených pravidel se nelze ad hoc odklánět a přetvářet je podle aktuálních partikulárních zájmů.

## Doporučení:

**Přepracovat návrh Metropolitního plánu a vycházet přitom ze strategických dokumentů a z nezbytných dat o životním prostředí, o bydlení a o sociálních potřebách. Respektovat při tvorbě územního plánu potřebu adaptovat město na změny klimatu. Zdůvodnit dostatečně navržená řešení a při jejich hledání vycházet ze spolupráce různých odborníků, městských a občanů, nikoli jen z názorů úzkého okruhu architektů.**

Praha již několik let připravuje nový územní plán, tzv. Metropolitní plán. Pořizovatel (Magistrát) a zpracovatel (Institut plánování a rozvoje) přesvědčují veřejnost, že uvádějí do praxe zcela nový koncept územního plánování, mnozí odborníci jsou však skeptičtí a tvrdí, že použité inovativní metody jsou příliš velkým experimentem a navíc, že zbytečně rozvolňují regulaci, aniž by přinesly jiná dostatečná pravidla pro výstavbu. Metropolitní plán vůbec nepočítá s využitím regulačních plánů, ačkoli to by pro Prahu bylo ideální řešení. Ty využívá často zmiňovaná Vídeň, která uplatňuje velmi přísnou a detailní územní i stavební regulaci prakticky ke každému domu. Tyto direktivní metody kombinují metropole západní Evropy – což v Praze zatím nezažíváme – s formou „komunitního plánování“, kdy veřejnost ve spolupráci s odborníky předkládá požadavky, vize a nápady na využití

jednotlivých částí města, které jsou pak politiky i úředníky brány vážně a zapracovávány do závazných pravidel hry.

Metropolitní plán je kontroverzní a v podstatě ohrožuje jak veřejnou vybavenost, tak stromy a zeleň ve městě. Dává investorům bíanco šek na využití parcel ve městě a nestanovuje jim dostatečné povinnosti. Městské části by v případě, že by plán začal platit, jen s obtížemi řešily na příklad výstavbu školek, škol, domovů pro seniory či sportovišť. To také zaznívá v téměř každé jejich připomínce.<sup>8</sup>

V přípravě Metropolitního plánu výrazně schází otevřenost jiným názorům. Ačkoli ho IPR předložil k připomíncek městským částem, nechal během přípravy mnohé z těchto názorů v potaz. Požadavky zůstaly nevyslyšeny a do návrhu se nepromítly. Mimo zůstali i nezávislí odborníci zvenčí od architektů přes sociology, vědecko-výzkumné pracovníky, politology, zástupce kulturní obce, zdravotníky, policii, členy hasičského záchranného sboru, až po laickou veřejnost – hlavní příjemce rozhodování ve městě. To se nakonec projevilo přesně tak, jak mnozí varovali – tisíce velmi dobře zpracovaných a odůvodněných připomínek, zásadních připomínek městských částí a stanovisky dotčených orgánů, se kterými se bude možno jen velmi těžko vypořádat bez zásadní změny celého Metropolitního plánu, včetně jeho metodiky.

## 1.1 Územní plánování bez politikaření, ale s odborníky

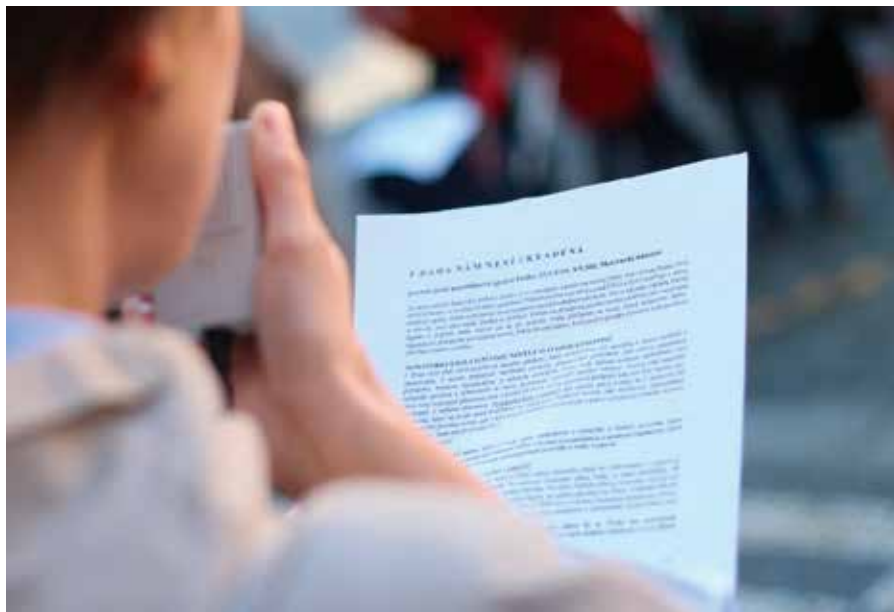
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR) je hlavním koncepčním pracovištěm hl. m. Prahy v oblasti architektury, urbanismu, rozvoje, tvorby a správy města. Zpracovává strategické, urbanistické a územně rozvojové dokumenty a také datové a územně plánovací podklady. Jedná se o samostatnou odbornou instituci, která disponuje velkým množstvím dat o územním rozvoji Prahy a zároveň stovkami kompetentních pracovníků, kteří územnímu plánování rozumějí. Jeho odborný názor vytvořený na základě řady odborných studií i mnohaleté praxe expertů je nutné brát v úvahu.

Ačkoli IPR vytváří řadu metodických materiálů (vhodným příkladem může být Manuál veřejných prostranství), ve skutečnosti je územní plánování ještě pořád pod silným politickým tlakem, který vyplývá zejména z lobby developerů. To je do určité míry pochopitelné, protože jakékoliv město by bez investorů a developerů ekonomicky zemřelo. IPR by však měl tlaky různých zájmových skupin umět moderovat, vyvažovat, koordinovat a přicházet s kompromisními návrhy řešení, k čemuž zatím nedochází.

I když IPR formálně připravuje veškeré koncepce včetně územního plánu, konkrétní rozvojové tendence jsou usměrňovány politiky. To je logické, avšak při nedostatečné participaci veřejnosti v celém procesu dochází nápadně často k pro-

<sup>8</sup> Viz <https://zmenyprahy.cz/praha-zitra/spravujeme-metropolitni-plan/pripominky-mestskych-casti/pripominky-mc-na-jednom-miste>

sazování partikulárních zájmů poškozujících město a jeho obyvatele (a můžeme se oprávněně obávat, že motivem některých konkrétních rozhodnutí je stále ještě korupce, jakkoliv poslední politická garnitura hlásala jako jeden z nejvýraznějších bodů svého programu její vymýcení). Nejlépe to dokumentuje přijímání změn a úprav dnes platného územního plánu, které nenaplnují v řadě případů požadavky stavebního zákona (zejm. zabírají stále další volná prostranství, ačkoli takový postup stavební zákon výslovně zakazuje).



## Doporučení:

**Změnit způsob přípravy Metropolitního plánu. Je nutné kompletně vyměnit tým Kanceláře Metropolitního plánu a přepracovat zadání tak, aby na jeho podkladě mohl být připraven nový kvalitní návrh územního plánu. Je nutné zásadně změnit úroveň spolupráce s městskými částmi, externími experty a s veřejností. Tyto subjekty nesmí být jen konzumenty předložených informací, naopak se musí do značné míry na tvorbě plánu podílet. Bez jejich spolupráce není možné vytvořit kvalitní územní plán. V novém volebním období bude nezbytné otevřít proces přípravy územního plánu.**

## 1.2 Konec změnám územního plánu

Do současné doby (srpen 2018) je v systému změn územního plánu evidováno 4.624 položek u změn územního plánu a 1.246 u dřívějších úprav (u každé změny jsou zde ovšem uvedeny všechny fáze, kterými prochází, čímž se číslo zvyšuje). Počet změn, kterými pražský územní plán od svého vzniku prošel, je enormní. Každý rok zastupitelé schválí několik desítek dalších změn a současně desítky nových podnětů na změny územního plánu. Změny jsou mnohdy velmi významné a mají výrazný negativní dopad na život obyvatel. Určitým zlepšením za poslední volební období je zpřístupnění databáze Změna plánu<sup>9</sup> a možnost nastavit si „hlídacího psa“ pro sledované území Prahy. Díky tomu mohou mít obyvatelé lepší přehled o změnách, které se jich týkají a mohou se do jejich přípravy včas zapojit.

Po celé volební období 2014–2018 zůstalo vážným problémem to, že příprava a schvalování změn nebyly nijak koordinovány s procesem přípravy Metropolitního plánu nebo s aktualizací Zásad územního rozvoje. V Praze vše stále probíhá paralelně, bez toho, že by se řešily vzájemné vlivy povolených změn a přípravy nových nebo aktualizace stávajících územně plánovacích dokumentů.

Praxi častého a nahodilého pozměňování územního plánu je nezbytné neprodle ně ukončit. Územní plán musí být všeobecně známým, dostupným, respektovaným a silným dokumentem, který vychází z nadřazených nástrojů územního plánování (PÚR a ZÚR) a poskytuje základní jistotu jak obyvatelům, tak i developerům, majitelům nemovitostí a státním úřadům. Jeho časté změny naopak nahrávají spekulacím a vyvolávají obavy z možné korupce.

### Příklad:

**Typickým příkladem je spekulativní změny územního plánu výstavba v blízkosti parku Klamovka v Praze 5. V roce 2006 začalo pořizování změny Z 1187 a v roce 2008 nebyla změna s nesouhlasným stanoviskem dotčeného orgánu státní správy schválena. Tím ale její projednávání neskončilo. Návrh byl znovu oživen a schválen v roce 2010. Poté, co zástupce veřejnosti uspěl s žalobou proti rozhodnutí o námitkách u Nejvyššího správního soudu a poté u Městského soudu v Praze (na konci roku 2013) se podle změny nemohlo postupovat. Namísto aby byly požadavky developera vyvolávající nesouhlas obyvatel odmítnuty, zastupitelé změnu znovu urychleně schválili na jaře 2014. Obyvatelé se však nehodlají vzdát, a tudíž není spor o výstavbu u parku Klamovka dodnes dořešen.<sup>10</sup>**

<sup>9</sup> <https://zmenaplanu.cz/>

<sup>10</sup> <https://www.praha5.cz/reakce-mestske-casti-praha-5-na-situaci-ohledne-zastavby-uzemi-vedle-parku-klamovka/>

## Doporučení:

**Nepokračovat v procesu schvalování dalších změn územního plánu, které nejsou ve veřejném zájmu. Výjimkou mohou být pouze zcela nezbytné změny, které se týkají veřejného vybavení (škol, zdravotnických zařízení), sportovišť, rekreačních ploch, nových ploch zeleně, a podobně. Významnější změny územního plánu, které sledují soukromý zájem, ponechat až na nový územní plán. Změny územního plánu nesmí být v rozporu s Metropolitním plánem (nebo jiným novým územním plánem).**

**Neschválit plošně veškeré úpravy územního plánu jako opatření obecné povahy. U každé úpravy, na základě které dosud nebylo vydáno žádné navazující rozhodnutí (zejm. územní rozhodnutí) vždy respektovat výsledky diskuse s občany a odborné posouzení daného záměru z hlediska dopadů na konkrétní lokalitu. Neexistuje povinnost každou úpravu převést na opatření obecné povahy jen proto, že byla předtím nezákonně schválena Magistrátem.**

## 1.3 Změny územního plánu financuje investor

Územní plánování je mimořádně nákladná činnost veřejné správy. Pořízení zásad územního rozvoje znamená pro každý kraj vynaložení minimálně několika desítek milionů korun, stejně tak pořízení územního plánu pro město velikosti Prahy, kde už se částky po nezdařeném pořizování Konceptu 09 spolu s problematičtým Metropolitním plánem pohybují v řádech stovek milionů korun. Každá změna územního plánu pak představuje pro Prahu další náklady navíc, které se mnohdy pohybují minimálně v řádech desítek tisíc korun. Magistrát si bohužel nevede celkovou evidenci těchto nákladů, a proto dnes není možné určit, jaké náklady již byly na tisíce změn územního plánu, které byly většinou vyvolány pouze soukromou potřebou investora, vynaloženy.

### Příklad:

**„Zpracování Konceptu územního plánu 09 podle odhadů Útvaru rozvoje města činilo dosud 241 mil. Kč, z čehož 65 mil. Kč bylo alokováno v externích studiích. Mzdové prostředky byly počítány jako 100 % výkonu daného úředníka, v realitě toto číslo bude nižší. Oproti tomu náklady na změny územního plánu, tedy cenu za pořizování a zpracování změn územního plánu, vyčíslil Útvar rozvoje města na cca 140 mil. Kč za období platnosti stávajícího územního plánu hl. m. Prahy. Odbor územního plánu vypočítal dle stejné metodiky cenu konceptu na 5,52 mil. Kč. V této částce je započítáno i cca 2,4 mil. Kč za brigádníky, speciálně zaměstnané na extrémní zátěžové období vyhodnocování**



**připomínek. Externí studie odbor nevyužíval. Změny územního plánu za období platnosti stávajícího územního plánu hl. m. Prahy stály Odbor územního plánu na mzdových prostředcích dosud 6,548 mil. Kč.”<sup>11</sup>**

Stavební zákon přitom městu umožňuje, aby v případě, kdy je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, bylo pořízení podmíněno částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování a na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Investoři by proto v případě projektů, které nepředstavují žádný veřejný zájem, měli nést všechny náklady spojené se změnami územních plánů bez výhrady sami. To, že pořízení změny hradí investor, samozřejmě v žádném případě nesouvisí s výsledkem pořizování změny – i taková změna musí být odmítnuta, pokud nespĺňuje požadavky na územní rozvoj lokality, pokud je v příkrém rozporu se zájmy jiných vlastníků nebo se zájmy městské části a jejích obyvatel nebo pokud má výrazně negativní dopad na životní prostředí.

Je na nově zvolených zastupitelích, zda budou vyžadovat, aby tato podmínka byla splněna a aby tak nebyly vynakládány veřejné prostředky na realizaci čistě soukromých záměrů výdělečné povahy. Jedním z efektů popsané změny může být i snížení administrativní zátěže úřadu. Pokud budou developeři vědět, že musí uhradit náklady spojené s projednáním změn územního plánu, některé projekty nepochybně vůbec nebudou předkládat.

## **1.4 Územní studie nebo regulační plány pro citlivé oblasti**

Vzhledem k velikosti Prahy musí územní plán nutně nést určitou míru obecnosti. V jeho možnostech není detailní regulace výstavby v jednotlivých čtvrtích. To mají podle stavebního zákona zajišťovat podrobné regulační plány (nebo územní studie – ty však nejsou závazné). V Praze dodnes vznikl pouze jediný regulační plán (oblast Anenské a Betlémské čtvrti – Praha 1, platnost od 1. 6. 2002), a o výstavbě na většině území tak fakticky rozhodují úředníci stavebních úřadů městských částí, kteří zpravidla nemají k takovým rozhodnutím dostatečné vzdělání ani zkušenosti. Regulační plány jsou nástroji vhodnými pro velká rozvojová území, pro méně náročné lokality lze se stejným výsledkem využít tzv. územní studie. Územní studie, se kterými stavební zákon počítá jako s územně plánovacími podklady však v praxi bývají nahrazovány „urbanistickými“ studiemi, které ale nespĺňují požadavky zákona.

Nový územní plán by měl stanovit zcela jasná pravidla pro přijímání regulačních plánů. Domníváme se, že potřebnou „druhou úroveň“ územního plánu Prahy by měla tvořit soustava regulačních plánů, zpracovaných pokud možno pro co největší plochu města, v ideálním případě pro město celé. Měřítka, podrobnost

<sup>11</sup> Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 676 ze dne 22. 5. 2012, příloha 3.

i způsob projednání regulačních plánů dává záruku dostatečně detailní, jednoznačné a zároveň závazné dokumentace pro rozhodování o stavbách a využití území. Schválený návrh zadání Metropolitního plánu počítá s regulačními plány až jako se třetí úrovní územního plánu, což může vést k podobné situaci, s jakou se Praha potýká dnes – tedy že regulační plány nikdy nevzniknou.

V Praze se přitom dlouhodobě traduje mýtus, že regulační plány nevznikají proto, že způsob jejich schvalování je natolik složitý, a jsou tudíž fakticky neprojednatelné. Pravdou je, že k regulačnímu plánu mohou podávat připomínky všichni vlastníci dotčených nemovitostí, což v případě celé čtvrti může znamenat stovky osob a subjektů. Stavební zákon nicméně dává jasná pravidla jak pro podávání připomínek, tak pro jejich vypořádání. Ve skutečnosti regulační plány nevznikají spíše proto, že jasná pravidla hry omezují prostor pro spekulace, a jejich vznik dlouhodobě blokuje část politické scény a úřednického aparátu, pro které jsou málo konkrétní regulace výhodné.

Ani Metropolitní plán ve stávající podobě s regulačními plány nepočítá. Důsledkem bude obecný plán neumožňující definovat heterogenitu charakterů jednotlivých čtvrtí vymezených podrobnou dokumentací, jak je např. dobrým zvykem v sousedních zemích – Rakousku, Německu, Polsku a Maďarsku. Regulační plány stanovují podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Chybí-li zákonem předpokládané regulační plány v daném měřítku v dané lokalitě reprezentující dohodu obyvatel, chybí také způsob, jak v dostatečné podrobnosti naplnit cíle územního plánování.

## Příklad:

**Regulační plány by měly být vytvořeny pro všechny části města, kde se vyskytují výrazné architektonické či urbanistické hodnoty, jakož i pro všechna velká rozvojová území. To se týká celého území Pražské památkové rezervace UNESCO a dost možná i jeho celého ochranného pásma, historických jader jednotlivých městských čtvrtí, oblastí podél řeky Vltavy, zelených kopců a klínů zasahujících do širšího centra, okolí přírodních parků (jako je Šárka nebo Prokopské údolí) apod. Pokud bychom měli jmenovat některé konkrétní lokality, nemůžeme pominout například Pankráckou pláň, oblasti Masarykovo nádraží – Florenc, Nákladové nádraží Žižkov, Smíchovské nádraží, nádraží Praha – Bubny se čtvrtí Zátory, lokalitu Trojmezí, Horní Roztyly, Rohanský ostrov, Vítězné náměstí, širší okolí Letenské pláně a desítky dalších míst.**

## 1.6 Spolupráce se Středočeským krajem

Jedním z velkých problémů Prahy je výstavba satelitních čtvrtí těsně za hranicí města, na území Středočeského kraje. Pozemky blíže ku Praze mají logicky vyšší tržní hodnotu, proto jsou velmi žádané pro bydlení. V minulosti však výstavba za hranicí Prahy probíhala zcela nekonceptně a bez vazby na město. V mnohých satelitních čtvrtích chybí jakákoliv vybavenost pro lidi, kteří zde žijí. Obyvatelé Středočeského kraje tak ze svých satelitů nedojíždějí do Prahy pouze za prací, ale i za nákupy, zábavou, vzděláním, sportem, za lékařem apod. Náklady na zajištění potřebné infrastruktury pro obyvatele středních Čech se tak přenáší na hlavní město.

Je nezbytné, aby byl územní plán Prahy koordinován se Středočeským krajem. V opačném případě hrozí obkroužení hlavního města sídelní kaší, která bude zhoršovat situaci v oblasti dopravy, nedostatku zeleně a veřejné infrastruktury jak v těchto satelitních oblastech, tak i v samotném městě, a tím se zásadně zhorší životní podmínky všech občanů. Tyto lokality na okraji hlavního města lze označit za další modelový příklad míst, kde je potřebné zpracování územních studií nebo dokonce regulačních plánů.

## 2. Spolupráce s městskými částmi

*„Požadujeme změnu Statutu hl. m. Prahy tak, aby městské části byly plnoprávními účastníky procesu pořizování všech stupňů územně plánovací dokumentace a aby byla posílena procesní práva veřejnosti při jejím projednání. Požadujeme vypracování nové Metodiky tvorby Územního plánu hl. m. Prahy a její projednání s městskými částmi.“*

*Přípomínka Městské části Řeporyje  
k návrhu zadání Metropolitního plánu*

Územní plánování v Praze provází několik specifik. Na rozdíl od ostatních statutárních měst by totiž Praha měla počítat s výraznějším vlivem svých městských částí. Právě městské části jsou totiž těmi, kdo by měl dbát na ochranu veřejného zájmu a zájmu svých občanů. Postavení městských částí Prahy (dále jen „MČ“) upravuje zákon č. 2000/131 Sb., o hlavním městě Praze. Ten jim v § 89 odst. 1 písm. d) vyhrazuje obecnou možnost vyjadřovat se k návrhu územně plánovací dokumentace hlavního města Prahy. Kromě zákona upravuje postavení MČ Statut hlavního města Prahy<sup>12</sup> (dále jen „Statut“). Právo MČ zasahovat do procesu územního plánování potvrdil i rozšířený senát Nejvyššího správního soudu, který dovedl, že *„zákon tedy počítá se samosprávou městské části hlavního města Prahy, byť limitovanou, a nadto mezi pravomoci zastupitelstva městské části výslovně řadí i právo vyjadřovat se k návrhu územně plánovací dokumentace hlavního města Prahy a schvalovat program rozvoje městské části.“*<sup>13</sup>

### 2.1 Městské části spolurozhodují o svém území

Městské části se povětšinou účastnily procesu přípravy zadání Metropolitního plánu. Je však zřejmé, že městské části mají častokrát pocit, že nejsou skutečnými partnery v jednání o podobě plánu, což je ostatně snadno odvoditelné z jejich připomínek. Kupř. Praha 4 požadovala v připomínce k zadání, aby došlo ke změně Statutu hl. m. Prahy tak, aby městské části byly plnoprávními účastníky procesu pořizování všech stupňů územně plánovací dokumentace a aby byla posílena procesní práva veřejnosti při projednání. Praha 12 se obdobně zasazovala o to, aby HMP jednoznačně stanovilo a posílilo úlohu a pravomoci městských částí.<sup>14</sup> Praha 14 zformulovala svoji připomínku takto: „MČ požaduje úzkou spolupráci zpracova-

<sup>12</sup> Obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy

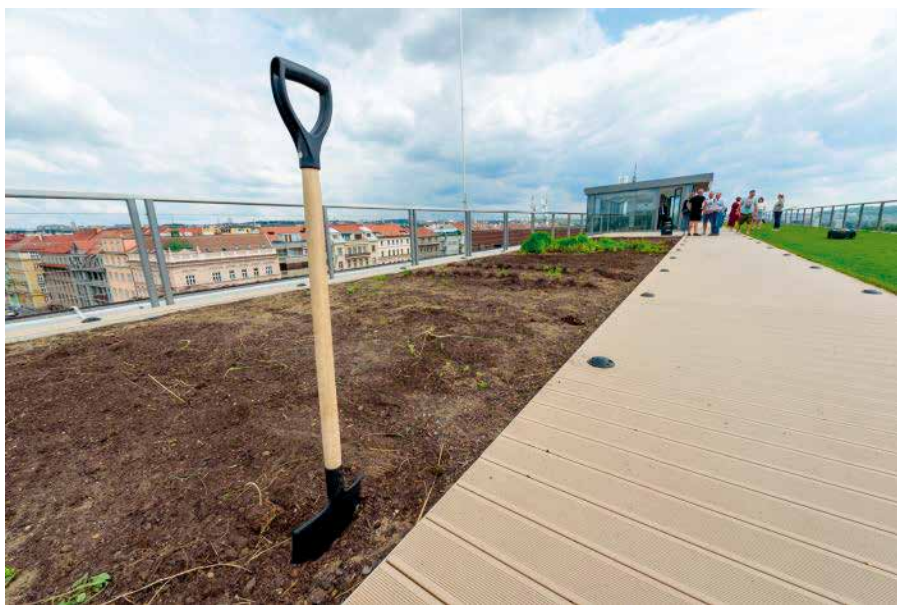
<sup>13</sup> Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 3 Ao 9/2011.

<sup>14</sup> Vypořádání připomínky Magistrátem hl. m. Prahy: Požadavek se netýká problematiky řešení územním plánem, ale předpisů hlavního města Prahy a stavebního zákona. Účast veřejnosti v procesu vzniku územního plánu je upravena stavebním zákonem.

tele s MČ při řešení nových prvků Metropolitního plánu (vymezení lokalit a jejich charakteru, veřejného prostranství, možnostech staveb v nezastavěném území, potřebě ploch podmíněných regulačním plánem, studií či dohodou o parcelaci), které budou zformulovány MČ Praha 14, průběžně konzultovány se zpracovatelem územního plánu a následně předány k zapracování do návrhu Metropolitního plánu.“<sup>15</sup>

Magistrát však připomínky městských částí k zadání vypořádal velmi stručně. Městským částem, které by se rády zapojily do rozhodování o svém území, bylo sděleno, že požadavek se netýká obsahu projednaného zadání Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu). V § 25a – 25d obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č.55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, v platném znění, je prý se všemi městskými částmi (nad rámec stavebního zákona) – zadání i samotný návrh územně plánovací dokumentace – projednáván.

Pokračování přípravy návrhu Metropolitního plánu také nepřineslo kýžený vliv městských částí na jeho podobu. Ačkoli probíhala i určitá setkání městských částí a úředníků Institutu plánování a rozvoje, kteří jsou za územní plánování zodpovědní, městské části jasně vyjádřily ve svých připomínkách k návrhu, že nebyly spokojeny s úrovní participace a mírou zohlednění svých významných připomínek.<sup>16</sup>



<sup>15</sup> Kompletní seznam připomínek městských částí a jejich vypořádání najdete na [www.arnika.org](http://www.arnika.org).

<sup>16</sup> Přehled připomínek městských částí k dispozici zde <https://zmenyprahy.cz/praha-zitra/spravujeme-metropolitni-plan/pripominky-mestskych-casti/pripominky-mc-na-jednom-miste>

## 2.2 Změna Statutu

Statut svěřuje městským částem v oblasti územního plánování několik pravomocí.<sup>17</sup> Konkrétně se této otázce věnuje v ustanovení § 25, 25c a 25d. Městské části se mohou vyjadřovat k Zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, jeho změnám a k regulačním plánům. Městské části mohou uplatňovat připomínky v samostatné působnosti a k územnímu plánu také tzv. zásadní připomínky, o kterých rozhoduje zastupitelstvo.

Je třeba poukázat na to, že řada připomínek městských částí není absolutně respektována, jsou odmítány formálně a bez řádného odůvodnění. Městské části by přitom měly mít zcela jiné postavení než široká veřejnost, neboť zastupují občany ze své městské části a mají prosazovat jejich zájmy a veřejný zájem jako takový. Pokud by městské části dostaly výraznější pravomoci v otázkách územního plánování a dostaly se na úroveň partnera Magistrátu, pokud jde o rozhodování o jejich území, bylo by možné dosáhnout kvalitnějšího územního plánu, který by reagoval na místní potřeby. Ty v mnoha případech nejsou a nemohou být poznatelné z celoměstské úrovně.

Řešením by mohla být změna charakteru tzv. zásadní připomínky. Pokud by jí podpořil dostatečný počet obyvatel z dané městské části (určený procentuálně, vzhledem k nestejnému počtu obyvatel v jednotlivých městských částech), měla by městská část mandát o dané připomínce s Magistrátem vyjednávat a bez nalezení kompromisu by nebylo možno o území městské části rozhodnout.

Posílením postavení městských částí je také možné omezit dopady v situaci, kdy se městská část obrátí na soud s návrhem na zrušení části územního plánu. Právo podávat podobné žaloby už Nejvyšší správní soud městským částem dávno přiznal a k úspěšným žalobám již došlo.

Změna Statutu a posílení role městských částí by samozřejmě musely být doplněny o celkovou změnu v systému pravomocí, odpovědnosti, posílení aparátu městských částí, pokud by měly vykonávat některé odborné činnosti, a změnou rozdělování finančních prostředků směrem k větší samostatnosti městských částí.

### Doporučení:

**Změnit Statut tak, aby byla městským částem zaručena dostatečná oprávnění při územním plánování týkajícím se jejich území. To spočívá jednak v prodloužení lhůt, ve kterých se městské části mohou k územnímu plánu vyjadřovat**

<sup>17</sup> Pokud jde o rozdělení výkonu samostatné působnosti mezi zastupitelstvo a radu městské části, i zde platí, že rada městské části rozhoduje v záležitostech patřících do samostatné působnosti městské části, pokud nejsou zákonem vyhrazeny zastupitelstvu městské části nebo pokud si je zastupitelstvo městské části nevyhradí. Ve věcech územního plánování svěřuje zákon o hlavním městě Praze zastupitelstvu pouze právo vyjadřovat se k návrhu územně plánovací dokumentace hlavního města Prahy, Pokud tedy půjde o jiné fáze (zadání), pak zřejmě platí, že se na případných připomínkách usnáší rada městské části, neboť Statut hovoří jen o „městské části“ jako takové.



(zejm. s ohledem na nutnost projednat připomínky v zastupitelstvu za aktivní účasti obyvatel dané městské části) a jednak v rozšíření pravomocí městských částí vyjednávat o svém území a jeho využití.

### 3. Občané jako partneři veřejné správy

*„Oslovili jsme komunitu domorodců, kteří měli ke své čtvrti vztah, znali její příběh a měli svou představu o tom, jak prostředí zlepšit. Pokud s lidmi takto začnete pracovat, velmi přesně Vám řeknou, co jim chybí, co jim vadí, co považují za architektonickou hodnotu a tak dál. A pak už je jenom na urbanistovi, jak umí jejich příběh zpracovat, propojit se svojí vizí a převést do charakteru prostředí. Jenom v takovém případě se okamžitě upevní vztah mezi obyvateli a jejich životním prostorem.“*

*Jan Mužík. Památkáře je dobré provokovat. Respekt. 2007, č. 33.*

Natolik významné dokumenty, jakými jsou Strategický plán Prahy nebo Metropolitní plán, není možné tvořit za zdi úřadů a bez skutečné účasti veřejnosti. Již v minulosti bylo hlavní město kritizováno za to, že není schopno o zásadních koncepcích a strategiích dostatečně komunikovat s občany, a všechna klíčová rozhodnutí vznikají jen v kancelářích magistrátu. Přestože politické vedení města se v posledním období (hned několikrát) změnilo a deklaruje ochotu více naslouchat hlasu veřejnosti a také otevírat prostor pro uplatnění názorů a požadavků občanů, na přípravě nového územního plánu se to dostatečně výrazně neodrazilo.

Kampaň ke zveřejnění návrhu Metropolitního plánu sice byla nákladná (rozpočet IPR navíc závratně roste každým rokem – v roce 2016 byl rozpočet této příspěvkové organizace 301,7 milionu, v roce 2018 to bylo 359,9 milionu, na rok 2020 se plánuje již dokonce 376,4 milionu),<sup>18</sup> ale v žádném případě ji nelze označit za informační či snad dokonce vyváženou. Jejím úkolem bylo pouze přesvědčit občany o vhodnosti návrhu Metropolitního plánu a v podstatě všechny uklidnit, že plán je v nejlepších rukou a není nutné se znepokojovat.

Velkým přínosem je nicméně nově spuštěná databáze Změna plánu a také skutečnost, že návrh Metropolitního plánu byl v souladu s usnesením zastupitelstva zveřejněn o tři měsíce déle, než požaduje stavební zákon (ačkoli současně tato lhůta byla zvolena tak, že klíčové období zasilání připomínek stejně připadlo na červenec, tedy dobu letních dovolených).

V případě územního plánu lze doporučit jeho projednávání na úrovni jednotlivých městských částí, byť to stavební zákon nevyžaduje. Za takové situace by bylo

<sup>18</sup> Dostupné zde [http://www.praha.eu/public/b1/61/1e/2569562\\_840774\\_Rozpocety\\_PO\\_ke\\_zverejneni.pdf](http://www.praha.eu/public/b1/61/1e/2569562_840774_Rozpocety_PO_ke_zverejneni.pdf) a zde [http://www.praha.eu/public/b1/61/1e/2569562\\_840774\\_Rozpocety\\_PO\\_ke\\_zverejneni.pdf](http://www.praha.eu/public/b1/61/1e/2569562_840774_Rozpocety_PO_ke_zverejneni.pdf)

možné se podrobně zabývat názory občanů na rozvoj jednotlivých čtvrtí, a lépe vyvážit relevantní zájmy občanů a jednotlivých zájmových skupin. Nezbytným předpokladem úspěchu nového vedení města je široká informační kampaň, která pomůže laikům pochopit tak složitý dokument, jakým územní plán je. Některé městské části se však i bez kvalitní kampaně na úrovni města pokusily do připomínkování zapojit občany.



## Příklad:

Návrh zadání Metropolitního plánu byl zveřejněn od 15. března do 18. dubna 2013. Současně ale byla zveřejněna první verze návrhu aktualizace Zásad územního rozvoje, a to v období od 3. 4. 2013 do 20. 5. 2013. V této době byla tedy veřejnost i místní sdružení plně soustředěni na Metropolitní plán a samozřejmě neměli kapacitu zabývat se detailně oběma dokumenty. Takovýto postup nelze v žádném případě považovat za adekvátní, který by ukazoval zájem magistrátu komunikovat s veřejností a městskými částmi.

**Návrh Metropolitního plánu byl sice zveřejněn v nadstandardně dlouhé lhůtě od 16. 4 do 27. 6. 2018, kdy se konalo veřejné společné jednání o návrhu, ale lhůta pro podávání připomínek připadla na prázdniny, což způsobilo komplikace občanům i městským částem, jejichž připomínky musela schválit zastupitelstva, jež se ovšem přes prázdniny neschází.**

Občané jsou prvními a nejdůležitějšími odborníky na místo, kde žijí – a samozřejmě by měli rozumět tomu, jak se má jejich čtvrť rozvíjet. Z této zásady by měl vycházet každý dobrý územní plán. Není možné zpracovat rozsáhlý, několika set stránkový a plně odborný dokument, na úřadu, na třicet dní jej zveřejnit, svolat úřední a formální projednání s dlouhým odborným výkladem a tím prohlásit proces projednání s veřejností za skončený.

Komunikace s veřejností je dlouhodobý a složitý proces. Je vhodné přijmout přímo k tomuto účelu pracovníky, kteří tuto práci dobře zvládají, nebo lépe najmout externí odborníky na tuto oblast a vytipovat řadu způsobů, jak veřejnost skutečně zapojit. Webové stránky, které magistrát a IPR vytvořily, jsou dobrým základem, ale v žádném případě nejsou dostačující. Poskytují informace, ale málokdo o nich ví, a navíc nejsou schopny zprostředkovat osobní setkání a skutečnou debatu s občany o nedostatecích, problémech a jejich možných řešeních. Řada informací je navíc prezentována v podobě určené de facto odborníkům; kdokoliv jiný než urbanista nebo architekt jim bude stěží rozumět. Je proto nezbytné vytvořit ucelený systém nástrojů k zapojení veřejnosti do územního plánování – od webových a mobilních aplikací, přes diskusní setkání, přijímání a skutečné vyhodnocování podnětů až přes zapojení externistů jako jsou mediátoři. Klíčovým prvkem projednávání s veřejností musí být osobní setkání – ať už ve formě debat, diskusních seminářů, pracovních skupin, komunitního plánování nebo jiných v literatuře dostatečně popsanych a v praxi ověřených metod.

Nicméně ani zveřejněním veškerých dokumentů a zorganizováním odpovídající formy veřejných projednání nic nekončí. Zákon stanoví, že připomínky občanů k územnímu plánu musí vzít Hlavní město Praha náležitě v úvahu při svém rozhodování. Příslušný úřad se jimi musí zabývat a musí o některých připomínkách také úředně rozhodnout. Nemělo by však jít o pouhou formalitu, jak tomu dnes často je.

Město musí být připraveno věcně vyhodnotit připomínky a v případě, že jsou oprávněné, podle nich územní plán upravit nebo je jinou formou zpracovat do finální podoby dané koncepce. Protože jedním z cílů územního plánování je zajistit podmínky pro kvalitní život obyvatel města, je nezbytné zohlednit jejich představy a názory. Občané se zpravidla vyjadřují k rozvoji míst, v nichž sami bydlí, mnozí z nich jsou odborníky z různých oborů a problémy konkrétních čtvrtí velmi dobře znají. Jejich poznatky mohou užitečně doplnit práci magistrátních expertů.

## Doporučení:

**Diametrálně změnit způsob komunikace s veřejností. Brát veřejnost jako nejdůležitějšího partnera, který ví, co chce a který může nabídnout svou znalost prostředí a jeho potřeb. Zapojit externí odborníky a dlouhodobě hledat řešení a nacházet nové cesty, jak získávat od občanů relevantní informace.**

### 3.1 Místní referendum je neporušitelné

Uspořádat referendum na území celé Prahy je vzhledem k počtu obyvatel a ke specifčnosti problémů územního plánování velmi složitě (možná téměř nemožné – dosud se to nikomu nepodařilo). Přestože to zákon o místních referendech hlavnímu městu neukládá, je vhodné, aby zastupitelstvo Prahy respektovalo výsledky místních referend týkajících se agendy územního plánování, uskutečněných na území jednotlivých městských částí. Občané žádné části Prahy by neměli mít důvod se domnívat, že rozhodování o rozvoji města probíhá na jejich úkor a proti jejich právu na zdravé životní prostředí. Je vhodnější hledat kompromisní řešení, než silově prosazovat řešení či projekty, s nimiž velká část obyvatel Prahy nesouhlasí.

#### Příklad:

**V místním referendu v Městské části Praha – Klánovice občané vyjádřili svůj zásadní nesouhlas s umístěním golfového hřiště do Klánovického lesa, který byl pro městskou část závazný. Na základě tohoto referenda nakonec po dlouhém vyjednávání došlo ke změně územního plánu ve prospěch zachování Klánovického lesa. Druhé referendum se týkalo budoucnosti skládky komunálního odpadu v Ďáblicích, avšak pro malou účast voličů je jeho výsledek podle zákona neplatný.**

### 3.2 Vše k dispozici včas a pořádkem

Má-li být rozhodování o rozvoji města demokratické a transparentní, musejí mít občané volný přístup ke všem podkladům, analýzám a studiím. To v uplynulých letech neplatilo. V posledním volebním období (2014-2018) došlo k výrazné změně, zejm. co se týče dostupnosti online informací o území Prahy. Přesto stále není zveřejňování informací dostatečné. Magistrát například disponuje řadou urbanistických studií, k nimž veřejnost nemá přístup. Velké rezervy jsou i v přehledném zveřejňování informací o zahájených územních řízeních a vydaných územních rozhodnutích (to stejné se týká stavebních povolení). Pro tyto informace by měla být zřízena databáze obdobná databázi Změna plánu.

Nedostatečný přístup k informacím znemožňuje nezávislou kontrolu přijímaných rozhodnutí a posiluje nedůvěru občanů vůči územnímu plánu, vedení města, úředníkům i politice obecně.

Je nezbytné, aby Praha směřovala k vybudování otevřené datové struktury, která poskytne veřejná data komukoli a kdekoli. Většina obyvatel Prahy a samozřejmě všichni odborníci mají snadný a rychlý přístup k internetu a jsou zvyklí vyhledávat informace z různých zdrojů. Praha by měla vytvořit aplikace, které umožní přístup k datům veřejné správy bez omezení (až na zcela výjimečné situace). Pokud budou data zveřejněna pod otevřenou licenci a v přehledných katalozích, budou je moci odborníci z nejrůznějších odvětví přetvořit na aplikace použitelné pro širokou veřejnost.

Otevřená data jsou nedílnou součástí otevřené správy fungující jako služba veřejnosti. Podporují vědeckou a výzkumnou činnost, umožňují zapojení co nejširšího počtu občanů do rozhodování. Na systému je zapotřebí nadále intenzivně pracovat.





## Příklad:

Arnika se dlouhodobě snaží zjistit, jaké jsou skutečné náklady na územní plánování, podklady pro územní plánování, informace o pořizovaných územních studiích, vypořádání námitek či připomínek k jednotlivým nástrojům územního plánování, o komunikaci magistrátu s městskými částmi nebo o žalobách na zrušení úprav územního rozvoje, informace o územních řízeních.

Značnou část těchto informací, byť jsou pro rozvoj Prahy a rozhodování mimořádně důležité, není možné získat bez zaplacení několika tisíc až desítek tisíc korun za vyřízení žádosti o informace.

## Doporučení:

Pokračovat v rozvoji systému otevřených dat na pražském Geoportálu. Pokračovat ve vytváření uživatelsky přístupných aplikací o městě. Dále rozvíjet „pražské mapy“, které umožňují občanům dozvědět se potřebné informace o městě, kde žijí.<sup>19</sup>

### 3.3 Transparentní náklady na územní plánování

S otevřeností veřejné správy a poskytováním co nejrozsáhlejšího spektra dat souvisí také otázka transparentnosti územního plánování. Proces územního plánování je mimořádně nákladným procesem veřejné správy. Je téměř nemožné dostat se ke skutečným údajům o nákladech, které byly vynaloženy na pořizování změn územního plánu, úprav, Metropolitního plánu, Zásad územního rozvoje nebo Strategického plánu.

Veřejnost nemá žádný přehled o tom, jak jsou vynakládány veřejné finance v oblasti územního plánování, rozpočet Prahy je v tomto příliš obecný a nedává žádnou jasnou představu. Proto je nezbytné právě data o financování územního rozvoje Prahy, ať už jde o náklady na pořizování zadání, na práci úředníků, na posuzování změn územního plánu nebo na přípravu dokumentů, které produkuje IPR (jako je Metodika veřejných prostranství) pravidelně zveřejňovat.

## Doporučení:

Zpřístupnit informace o konkrétních nákladech na územní plánování a územní rozvoj hlavního města Prahy. Tyto informace by bylo možné sdílet prostřednictvím detailnějších informací o rozpočtových nákladech Institutu plánování a rozvoje a příslušného odboru magistrátu.

19 Mapy dostupné zde <http://www.geoportalpraha.cz/cs/mapove-aplikace#.W5DCMegzZPY>



Praha by měla vytvořit databázi územních a stavebních řízení, která vedou stavební úřady jednotlivých městských částí. Nyní poměrně dobře funguje databáze změn územního plánu Změna plánu.<sup>20</sup> Díky těmto informacím by bylo možné otevřeně a veřejně sledovat problémy s průtahy v řízeních, rychlost stavebních úřadů a také příčiny zdržení v řízeních. Také by byla dostupná územní rozhodnutí, rozhodnutí o odvoláních a stavební povolení.

---

20 Databáze dostupná zde <https://zmenaplanu.cz/>

## 4. Nová výstavba

*„Mezi další projevy selhání územního plánování patří také umisťování problémových staveb do těsné blízkosti obytných zón (průmyslové objekty či kapacitní silnice v sousedství obydlených území), urbanistické a architektonické ztvárnění zástavby narušující krajinný ráz území, potažmo tradiční strukturu a podobu vesnické zástavby, jakož i ohrožování přírodních hodnot území (zvláště chráněná území, biokoridory v krajině) rozrůstající se zástavbou.“*

*Souhrnná zpráva o činnosti veřejného  
ochránce práv za rok 2004*

### 4.1 Upřednostnit přestavbu brownfields před zástavbou zeleně a půdy

Na území města je řada oblastí, které byly dříve využívány pro průmysl, sklady nebo dopravu, a které v dnešní době mohou získat nové využití. Pokud se zvažuje výstavba nových čtvrtí nebo budov, musí být přednostně využívány plochy brownfields před zástavbou zemědělské půdy a zelených ploch. Podle současných urbanistických trendů je nezbytné zastavit rozšiřování měst do volné krajiny a využít potenciál území uvnitř města. Přestože se k tomuto trendu hlásí územní plán i současné vedení města, v praxi dochází ke zcela protichůdným rozhodnutím.

Praha by měla primárně dbát na kvalitní zástavbu svých brownfieldů. Toho lze dosáhnout především schválením podrobných regulačních plánů a také uzavřením plánovacích smluv s developery na základě těchto regulačních plánů. Výstavba v zeleni nebo na orné půdě by neměla být samozřejmým řešením. Praha by měla jasně stanovit, prostřednictvím územního plánu, v jakých okrajových částech Prahy je výstavba žádoucí a kde naopak ne. Jenom díky územnímu plánu lze zajistit rovnováhu mezi ochranou přírody, krajiny, životního prostředí a mezi zájmy malých městských částí na případném územním rozvoji.

Metropolitní plán se zástavbou brownfields počítá. Nestanoví však skoro žádná pravidla pro jejich využití. Znamená to, že developeri budou mít volnou ruku a hrozí, že městské části se budou jen stěží vyrovnávat s rozsáhlou zástavbou bez dostatečné infrastruktury a zeleně. Problémem také je, že bez jasných požadavků města se do centrálních čtvrtí nepodaří umístit potřebné celoměstsky významné stavby (např. nový univerzitní kampus, filharmonie, apod.). Právě brownfields jsou přitom ideálním čekatelem na zpracování kvalitních regulačních plánů, díky kterým může Praha vznášet k developerům významné požadavky.

## Příklad:

K nejznámějším brownfields patří nevyužívaná kolejiště a technické zázemí čtyř pražských nádraží (Smíchov, Masarykovo, Bubny, Žižkov), dále například skladový areál v Ruzyni, Rohanský ostrov, bývalá průmyslová zóna v Modřanech, bývalé mrazírny v Sedlci, železniční areál Bohdalec, některé průmyslové areály v Libni a Vysočanech, přístav v Holešovicích, apod. Část těchto areálů je nepochybně možné uvolnit k nové výstavbě. Při přestavbě těchto oblastí je však nutné chránit památky industriální architektury a vymezit dostatečnou plochu pro veřejná prostranství, veřejné vybavení, celoměstsky významné stavby a pro zeleň.



## 4.2 Zahájit skutečnou regeneraci panelových sídlišť

Velkým urbanistickým tématem Prahy, které však nový územní plán i staré vedení města zcela opomíjejí, je skutečná regenerace panelových sídlišť, která jsou dědicstvím minulého režimu. Ani třicet let po politickém převratu se nepodařilo přeměnit panelová sídliště v místa ke kvalitnímu životu. Hlavní město musí vyčlenit prostředky na revitalizaci sídlišť, na zajištění potřebné vybavenosti – škol, rekreačních ploch, sportovišť a na péči o stromy a volná prostranství.

Metropolitní plán otázku budoucnosti sídlišť neřeší prakticky vůbec. Z jeho zadání vyplývá, že je vhodné v zastavěných částech města zahušťovat zástavbu, ruší

ochranu zeleně vymezením tzv. parků ve volné zástavbě, které jsou zastavitelnými plochami. To by mělo pro sídliště rozsáhlé negativní dopady. Již dnes se setkáváme s řadou vážně míněných pokusů vestavovat nové objekty na zelené plochy mezi jednotlivé bloky panelových sídlišť. Tím dochází k úbytku veřejné zeleně a dalšímu posilování monofunkční skladby sídlišť se všemi doprovodnými negativními jevy.

## Doporučení:

**Při tvorbě nového územního plánu a při dalším rozhodování v území přednostně využívat rozsáhlé průmyslové areály a naopak stanovit přísnější pravidla (ve spolupráci s okrajovými městskými částmi) pro výstavbu na okraji Prahy na volných prostranstvích. Při výstavbě na místě dnešních brownfieldů nesmí být opomenuta pravidla týkajících se zajištění dostatečné infrastruktury a rozsahu zeleně. Náklady na infrastrukturu i zeleně musí nést jednoznačně investor, Praha by proto měla mít vytvořena jednoznačná pravidla pro financování těchto opatření.**

## 5. Veřejné vybavení a infrastruktura

*„Nechápu, jak je možné, že se sejde tolik věcí. Zaprvé investor, který musí prosadit, aby se na jeho pozemku mohlo stavět. Což vůbec není jednoduché, protože to ve většině případů zasahuje do vypracované urbanistické koncepce obce. Zákon v takovém případě praví, že se musí zadat změna územního plánu.*

*Zadruhé jsou potřeba ochotní zastupitelé, kteří se nechají k novému zadání přemluvit. Tam to ještě chápu, protože investor jim za to slíbí opravu chodníků, komunikací, zavedení kanalizace a bůhvíco ještě. Jak je ale možné, že se do třetice najde odborný zpracovatel, který dílčí změnu územního plánu zpracuje často v rozporu se všemi základními urbanistickými principy, to mi není jasné.“*

*Jan Mužík, architekt.*

*Památkáře je dobré provokovat, Respekt, 13. 8. 2007*

### 5.1 Developer platí: Proč chtít smlouvy o rozvoji území

Je běžnou praxí, že developerské firmy staví pouze komerčně výhodné projekty jako kancelářské komplexy, komerční bydlení a nákupní areály a náklady na veřejnou vybavenost (přístupové cesty, kanalizace, MHD, školy, parky atd.) nese město. V některých případech je sice už investor zavázán vystavět kupř. jednu mateřskou školku, to však nestačí. Každá monofunkční plocha totiž městu přináší řadu problémů. Tento trend je nezbytné zvrátit a v případě budování rozlehlých komerčních areálů (ať už kanceláří nebo obytných budov) je nezbytné, aby investor převzal náklady spojené s jeho výdělečným projektem. Nástrojem, který umožní Praze a jejím městským částem požadovat, aby developeři nesli odpovědnost za náklady, které jejich podnikání vyvolá, jsou tzv. smlouvy o územním rozvoji a regulační plány spojené s plánovacími smlouvami. Developeři by se jednoduše měli finančně podílet zejména na úpravách veřejných prostranství, zavádění nových tras MHD (včetně bezbariérové úpravy starších vstupů do stanic metra), zřizování nových parků a výstavbě kulturních, sociálních, sportovních, zdravotnických a vzdělávacích zařízení.

Kromě smluv může Praha využít také tzv. etapizaci, kdy se do územního plánu jako podmínka další výstavby vloží nutnost nejprve realizovat určitý rozsah veřejné vybavenosti. Na její existenci je pak vázána možnost vydat další povolení k výstavbě.



## Příklad:

Velké problémy mohou způsobit plánované projekty výstavby nových čtvrtí, například na území čtyř nádraží (aktuálně se hovoří hlavně o Masarykově nádraží s mimořádně rozsáhlou **výstavbou v centru Prahy**) nebo Horních Roztyl. Developeři ve všech těchto případech uvažují se stavbou komerčního bydlení, kanceláří, případně obchodů. Jejich projekty v **podstatě** neobsahují žádné další veřejné vybavení ani výstavbu dostatečně kapacitních linek MHD tam, kde veřejná doprava chybí. Je třeba si přitom uvědomit, že se má jednat o čtvrti, v nichž by žily či pracovaly desítky tisíc lidí.

Smlouvy s investory jsou běžnou praxí kupř. v Německu (konkrétně v Mnichově)<sup>21</sup> nebo ve Velké Británii<sup>22</sup>, kde je předem dáno, jak velký objem veřejné vybavenosti musí developer ke každému záměru realizovat. V Praze už některé městské části mají svoje vlastní zásady územního rozvoje a některé z nich více či méně úspěšně uzavírají smlouvy s developery.<sup>23</sup> Praha by se měla na tuto problematiku v bu-

21 Více zde <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html>

22 Jde o tzv. Section 106, více zde <https://www.tendingdc.gov.uk/planning/planning-applications/what-are-section-106-legal-agreements>

23 Více o tématu smluv na <https://zmenyprahy.cz/praha-dnes/smlouvy>

doucnu co nejvíce zaměřit a stanovit jednak přesná pravidla, za kterých je možno v Praze stavět, a jednak požadovat, aby se developeři podíleli v potřebném rozsahu na úhradě nákladů, které jejich podnikatelská činnost vyvolá. Není možné, aby celé tyto náklady nesl veřejný rozpočet.

Metropolitní plán veřejnou vybavenost prakticky neřeší a nechává ji na libovůli investorů nebo lépe řečeno – na bedrech městských částí, které by v případě platnosti Metropolitního plánu měly značný problém vůbec nějaké veřejné vybavení kdekoli na svém území umístit.

## Příklad z praxe

**Šedá ekonomika pohltila 2,7 miliardy korun získané úpravami územního plánu Prahy, tvrdí náměstek primátora Tomáš Hudeček. V cizině platí developeři úřadům procenta ze zisku, kterého docílí úpravou, jako je třeba navýšení počtu podlaží. Za změny se platilo asi i v Praze, ale nikdo neví komu. «I v Praze se platí zhruba tři procenta zisku, peníze však rozhodně neputují do rozpočtu hlavního města. Můžeme se ptát a dohadovat, kde tedy zůstávají,» řekl Hudeček, který uvedl, že někteří developeři anonymně přiznávají, že za úpravy zaplatili. «Tyto platby chceme legalizovat. Peníze se budou investovat zpět do veřejného prostoru,» poznamenal Hudeček.<sup>24</sup>**

## Doporučení:

**Při plánování nové zástavby je kromě budování veřejné infrastruktury třeba klást důraz na zřizování a následné udržování parků a jiných ploch zeleně. Náklady na založení zelených ploch a následnou péči o ně by měl nést investor. Při povolování výstavby by na tento aspekt měl být kladen přiměřený důraz. Praha by měla mít schválenou metodiku pro jednotlivé stavební úřady, která by tuto otázku jasně vymezila a řešila.**

Praha se také musí snažit o zákonnou úpravu této problematiky.

## 5.2 Veřejná prostranství

Celých 30 let v Praze docházelo a stále dochází k omezování ploch veřejných prostranství. Veřejná prostranství, to jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory, které musí být přístupné každému bez omezení. Veřejná prostranství slouží obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví tohoto prostoru. Tak definuje veřejná prostranství zákon o hlavním městě Praze.

V současnosti dochází po celé Praze ke komercializaci veřejných prostranství a jejich soustavnému, plíživému zabírání pro podnikatelské aktivity – rozrůstají se

<sup>24</sup> [https://praha.idnes.cz/zmeny-uzemniho-planu-05h-/praha-zpravy.aspx?c=A120530\\_141757\\_praha-zpravy\\_ab](https://praha.idnes.cz/zmeny-uzemniho-planu-05h-/praha-zpravy.aspx?c=A120530_141757_praha-zpravy_ab)



„zahrádky“ hospod, kaváren, v parcích se umisťují lavičky, kde se smí sedět jen se zakoupeným nápojem. Obyvatelé jsou vytlačováni z míst, která jim ještě nedávno patřila. Tento neblahý trend je nutné zvrátit a dát město zpět k užívání lidem. Právě to může zkvalitnit prostředí města a život jeho obyvatel.

## **5.3 Vymezit prostor pro celoměstsky významné stavby**

Zatímco v období první republiky a paradoxně i komunistického režimu vznikla v Praze celá řada staveb s celoměstským významem, v posledních třiceti letech tento trend nepokračuje. Umísťování staveb s velkým významem pro celé město je přitom nutné specificky plánovat. Jedná se například o nové budovy vysokých škol či celého univerzitního kampusu, muzea a galerie, domovy pro seniory, zdravotnická zařízení, případnou novou budovu radnice, koncertní síň a další veřejné budovy. Právě tyto budovy jsou tím, co umožňuje občanům žít ve velkoměstě kvalitnější a pohodlnější život. Je zřejmé, že právě umísťování těchto veřejných staveb by mělo procházet dlouhodobou diskusí s místními občany, mělo by být výsledkem přesného určení potřeb obyvatelstva a mělo by mít přednost před jakoukoli jinou zástavbou.

## **5.4 Podporovat vědu a výzkum**

Metropolitní plán pracuje jen velmi liknavě a nekvalitně s vymezením prostor pro vědu a výzkum. Metropolitní plán přitom nevychází z žádné analýzy potřeby nových ploch pro vědu a výzkum. Má-li mít provoz vysokých škol návaznost na praxi a má-li si Praha udržet konkurenceschopnost v podmínkách EU, je nepochybně vymezení ploch pro vědu a výzkum potřebné a žádoucí.

## **5.5 Zajistit dostatek sportovišť**

Praha dlouhodobě nemá odpovídající množství sportovních zařízení – týká se to zejména některých čtvrtí a některých typů sportovišť. Metropolitní plán na tuto situaci nijak nereaguje a nevymezuje dostatek prostoru pro sport. Přitom právě podpora sportu bývá obvykle politiky řazena mezi prioritní oblasti a také občané sportoviště považují za důležitý prvek města.

## Příklad z praxe:

Nejviditelněji dokumentuje existující problémy plavecký areál Šutka, rozestavěný od roku 1987. Pražský magistrát chtěl situaci zachránit a nakonec ruinu Šutky v roce 2012 za poměrně vysokých nákladů dostavěl a zprovoznil. V poslední době vzniklo jen několik sportovišť lokálního významu.<sup>25</sup>

## Doporučení:

Při jakémkoli dalším rozhodování o území Prahy je třeba dbát na zachování dostatečného množství ploch určených pro veřejné vybavení. Tyto budovy musejí být plánovány přednostně před soukromou výstavbou. Investorům může být vybudování dostatku sportovišť pro nové bytovky také uloženo. Metropolitní plán musí vymezit jasná pravidla pro zřizování a ochranu ploch pro stavby veřejného vybavení a pro ochranu veřejných prostranství.

---

<sup>25</sup> <https://prahatv.eu/zpravy/praha/praha-5/7032/praha-5-stavi-nova-sportoviste>

## 6. Ochrana historického centra

*„Úvaha o tom, kde mohou být mrakodrapy, musí být logická. V Americe je to ztopoření zpravidla na dně údolí tzv. downtown. Pařížská Defence je podle amerického vzoru v ose Champs Elyseé za kopcem L'arc de Triomphe, dole v Neuilly a není z centra města vůbec vidět... Naopak na kopci máme uptown pankrácké zuby mrakodrapů. Praha je ve srovnání s jednoduchou čtyřikrát větší a placatou Paříží, o Americe ani nemluvě, daleko složitější. Na Prahu je nutné se dívat jako na sochu nejdříve na fyzickém modelu a pak ve skutečnosti“.*

*Vlado Milunić, architekt*

### 6.1 Výškové stavby nesmějí poškodit panorama Prahy

Od roku 1998 probíhá v Praze spor o výstavbu výškových budov. Část architektů a některé developerské společnosti tvrdí, že výškové stavby jsou v dnešní době symbolem úspěchu a prosperity a Praha se bez nich neobejde. Debatu rozvířil projekt na výstavbu dalších mrakodrapů na Pankrácké pláni v místě, kde v 80. letech 20. století vyrostla nová budova Československého rozhlasu. Podpora tohoto záměru ze strany úřadů i vedení města vedla k tomu, že se začaly objevovat další projekty výškové zástavby v dalších částech Prahy v blízkosti centra (Žižkov, Modřany, Holešovice, ale i Dejvice a pak Jižní Město).

V roce 2007 se na podnět občanských sdružení zabýval situací v Praze Výbor světového dědictví UNESCO, na jehož listině je zapsána Pražská památková rezervace. Výbor konstatoval, že Praha je vedle Benátek a Florencie jediným městem v Evropě, kde se dodnes dochovalo historické panorama nenarušené novostavbami, a proto je nezbytné jej zachovat. Zasazovat mrakodrapy do historického panoramatu Prahy je podle Výboru UNESCO nepřipustné.

Územní plán, Metropolitní plán a dokumenty, které k němu byly zveřejněny, vymezují několik zón pro výškové stavby, navíc však nedůsledně. K takovému přístupu není důvod. Umožnění výškových staveb uplatňujících se v panoramatu Prahy by mohlo vést k mezinárodní ostudě a dalšímu šetření Výboru UNESCO, což poškozuje jméno celé České republiky ve světě. Ve výsledku může dojít až k vyškrtnutí Prahy z prestižního seznamu, protože jednou z podmínek zápisu bylo právě zachování panoramatu. Nejde jen o úplný zákaz výškových staveb v centru, ale také v jeho ochranném pásmu, jež se uplatňuje v klíčových a turisty vyhledávaných výhledech na centrum.

Nové stavební předpisy problém neřeší důsledně, ač stanovují kupř. tzv. výškovou hladinu budov. Je totiž zapotřebí jasně vymezit území, kde výškové stavby mohou anebo naopak nemohou vznikat, aby nepoškozovaly unikátní panorama Prahy.

## Příklad:

Proti výškové regulaci v návrhu Metropolitního plánu se postavil i Národní památkový ústav (NPÚ).<sup>26</sup> Na svém webu zveřejnil odbornou informaci a mj. píše: „Nelze souhlasit s návrhem výškové regulace. Koncepčním rámcem návrhu MP je „monocentričnost“ a „dostřednost“, otevírající cestu k zahušťování historického středu města postupným zvýšením stávajících objektů a umožněním nové zástavby na chráněných plochách, včetně řady historických zahrad a parků. NPÚ je toho názoru, že schválení návrhu MP by vedlo k přetížení památkově chráněných území a jejich okolí, zhoršení dopravní situace a souvisejících aspektů života města. Řada strategických materiálů přitom opakovaně doporučuje pro chod města zásadní odlehčení centra. NPÚ nesouhlasí s návrhem MP na systematické doplňování horizontů výškovými stavbami (skupiny věží o výšce až 27 podlaží) v ochranném pásmu památkové rezervace.“



## 6.2 Chránit bydlení v centru a zachování veřejných budov

Pro uchování charakteru města je důležité udržet v něm trvale bydlící lidi. V uplynulých 30 letech docházelo systematicky k přeměně obytných domů na kanceláře, hotely a různé typy provozoven spojených s turistickým ruchem a centrum města se trvale vyliďňovalo. V posledních letech k tomu přibyl trend masivní přeměny bytů nebo celých bytových domů na krátkodobé ubytování typu Airbnb, které

<sup>26</sup> <https://www.npu.cz/cs/pro-media/35864-odborna-informace-navrh-metropolitniho-planu-hl-m-prahy-vykazuje-vazne-nedostatky>

mimo jiné způsobuje nepřiměřený růst ceny nájemního bydlení i cen bytů samotných.

V centru Prahy je nutné uplatnit všechny nástroje územního plánování (případně další nástroje), včetně regulačních plánů, k tomu, aby se znemožnily další přeměny existujícího bytového fondu na jakýkoliv jiný typ využití. Tam, kde je to možné, by mělo město navracet bytovou funkci i objektům, které jí v minulosti byly zbaveny. V územním plánu je nezbytné ošetřit zachování funkce těchto budov, což v současné době neplatí.

## Doporučení:

**Vytvořit důslednou regulaci výstavby výškových budov, zejm. vymezit bez výjimky lokality, kde se výškové budovy s ohledem na ochranu panoramatu a historického charakteru Prahy stavět nesmí. Musí být zajištěno, že tato regulace bude naplňována při následné realizaci územního plánu.**

**Důsledně využívat veškeré nástroje územního plánování nebo i jiné poznatky k tomu, aby centrum Prahy zůstalo živé a obydlené. Budovy v centru musí mít v co nejširším měřítku zachovánu obytnou funkci.**

## 7. Stromy, klimatizace Prahy a ekologická architektura

*„Praze chybí dlouhodobá vize, zejména v rozvoji vltavských břehů. Ale i předměstí pokulhávají, nemají žádnou myšlenku. Měla by být vlastně stejně atraktivní jako centrum, ale nejsou. Je to selháním městského plánování a péče o veřejný prostor. Kdyby Praha přišla o centrum, jako by pak ani nebyla.“*

**Španělský architekt Ricardo Bofill.**

*Praze chybí podle architektů dlouhodobá vize rozvoje, proto stagnuje. Idnes.cz, 2013*

### 7.1 Zpracovat a pravidelně aktualizovat podrobnou evidenci zeleně

Praha v současné době nemá žádný nástroj k evidenci zeleně, jejího skutečného stavu a úbytků nebo případných přírůstků. Statistická data poskytovaná Magistrátem (ENVIS – Informační systém) poskytují pouze teoretický obraz, který však často neodpovídá skutečnosti. Velké množství ploch je vymezeno jako zeleň, přičemž ve skutečnosti může jít například o zemědělskou půdu nebo plochu se zcela jiným způsobem využití. Ucelenou evidenci množství zeleně a zelených ploch postrádají i územně analytické podklady z roku 2016. Tempo mizení zeleně z města není žádným způsobem objektivně kontrolováno.

Podrobná evidence byla provedena naposledy v roce 1995 (Povrchy a zeleň v Praze, Institut městské informatiky). V dalších letech už magistrát tuto evidenci neaktualizoval s poukazem na vysokou finanční náročnost, i když skutečným důvodem mohla být spíše obava z toho, že vyjdou najevo úbytky zeleně v některých částech Prahy.

Dnes zpracovávají pasport zeleně některé městské části. Je však nezbytné mít informace o celkovém stavu zeleně v Praze ve vzájemných souvislostech. V roce 2010 byla zpracována alespoň Koncepce péče o zeleň v hlavním městě Praze. Právě tento dokument by měl být důsledně respektován při územním plánování i rozhodování o výstavbě a s ní spojeným kácením dřevin.





## Příklad:

Některá města dnes používají metodu tzv. pasportizace zeleně, jejímž výsledkem je přehled všech zelených ploch, jednotlivých stromů nebo stromořadí, včetně popisu jejich stářích, druhu, stavu a dalších charakteristik. Pokud by Praha navíc zaktualizovala data získaná pro statistiku vydanou v roce 1995, vznikly by cenné podklady jak pro informování občanů o skutečném stavu životního prostředí, tak i pro plánování investic do výsadby stromů, péče o zelené plochy apod.

## 7.2 Zajistit důslednou ochranu existující zeleně

Jedním z klíčových faktorů kvality života ve městě je dostatek zeleně, která musí být také plošně rovnoměrně rozmístěna, aby byla dostupná všem obyvatelům a mohla plnit nezbytné funkce pro život ve městě. Samozřejmě by měla být její důsledná ochrana. V minulých letech tomu tak ne vždy bylo a zeleň mnohdy musela ustoupit soukromým komerčním záměrům.

Mezi známé případy patří výstavba kancelářské budovy Blox nedaleko Vítězného náměstí. Z nových projektů může být zmíněna třeba plánovaná Eleven Building u Kunratického lesa společnosti Skanska. Řadě podobných projektů se podařilo

díky aktivitě místních obyvatel včas zabránit. Jedním z těchto rozsáhlých projektů je projekt výstavby nové čtvrti Velkých Roztyl na ploše 36 hektarů.

Návrh Metropolitního plánu ignoruje systém zeleně, a to přesto, že platné Zásady územního rozvoje zdůrazňují jeho význam, potřebu a stanovují celou řadu požadavků na jeho vymezení. Metropolitní plán přesouvá většinu z dnes nezastavitelného území do ploch zastavitelných a výrazně snižuje ochranu zeleně. Tlak na zahušťování zástavby na úkor menších parčíků a dalších ploch veřejné nebo veřejně přístupné zeleně, vnitrobloků, apod., je přitom dlouhodobým problémem. Tyto zelené plochy přitom mají právě v zastavěném území klíčový význam pro kvalitu životního prostředí a je nutné vytvořit adekvátní nástroje k jejich ochraně. Návrh nerespektuje ani celostátní a závazný Územní systém ekologické stability (ÚSES), který má chránit útočiště a migrační koridory živočichů, kteří v intenzivně urbanizované krajině stále přežívají.

## Příklad:

**Největší souvislá zelená plocha Prahy – Klánovický les, byla pod dlouhodobým tlakem na zmenšení. Předmětem sporu byla výstavba golfového hřiště, které si mělo vyžádat vykácení 300 hektarů lesa a umístění uzavřeného areálu včetně budov. Rekreační zázemí sloužící obyvatelům severovýchodní části Prahy by tak bylo vyhrazeno jen úzké skupině uživatelů. Díky uspořádání místního referenda došlo posléze ke změně územního plánu a plocha Klánovického lesa nemohla být pro vybudování golfového hřiště využita.**

Na území Prahy existuje řada zanedbaných zelených ploch, kde se namísto jejich údržby a rehabilitace uvažuje o zástavbě. Území i přes určitou divokost nicméně slouží rekreaci obyvatel okolních čtvrtí, kteří zachování zeleně vnímají jako důležité. Jedná se například o prostor bývalého Strnadova zahradnictví ve Veleslavíně, lokalitu Trojmezí (Přírodní park Hostivař – Záběhlice) nebo území Horních Roztyl.

## 7.3 Zřizovat s novou výstavbou povinně veřejné zelené plochy

Za posledních dvacet pět let vzniklo v Praze mnoho nových budov a čtvrtí, ale jen velmi málo nových parků. Nové zelené plochy mají přitom pro rozvoj města význam stejně velký jako nová výstavba. Zejména v rámci nově budovaných čtvrtí je zpravidla vhodné a možné vymezit část pozemků pro zeleň, což se v minulosti nedělo a naopak bylo preferováno kritérium maximální možné zastavěnosti pozemku. Územní plán poskytuje ke stanovení podílu zeleně v zástavbě dostatečné nástroje a je nezbytné je uplatňovat.

Bylo by vhodné se vypořádat se zajímavou myšlenkou zeleného prstence kolem Prahy, který byl navržen v Konceptu územního plánu, zrušeném v roce 2012. Tento

prsteneček byl navržen již v období první republiky a z hlediska životního prostředí jde o návrh, který by měl být dále zvažován. Pomohl by také vymezit hranici mezi zastavěným územím hlavního města a okolními obcemi a krajinou. Problematicky může být samotný vznik takového pásu, protože potřebné pozemky mají zpravidla soukromé vlastníky a jejich vykoupení a zalesnění by si vyžádalo značné prostředky. Přesto je územní plán nástrojem, který může potřebným pozemkům určit vhodné využití. Zelený pás však v žádném případě neřeší problém nedostatku zeleně v některých centrálních částech města, kde žije nebo se pohybuje nejvíce lidí, a proto má zeleně v těchto částech Prahy podstatně větší význam, než na okrajích.

Vedle estetického významu či klimatizačních funkcí je v městském prostředí důležitý především pozitivní vliv zeleně pro ochranu lidského zdraví. Jen jediný vzrostlý strom denně vyrobí zhruba 1 000 litrů kyslíku a za svůj život spotřebuje 24 milionů m<sup>3</sup> oxidu uhličitého. Zejména některé druhy stromů, jako například jeřáby, borovice či duby, jsou navíc velmi účinnými pomocníky při eliminaci jemných prachových částic z ovzduší, znečištěného především v důsledku automobilové dopravy. Právě polévatý prach má přitom podle výzkumu odborníků z Ústavu experimentální medicíny pod vedením MUDr. Radima Šráma přímou souvislost s nárůstem nemocnosti u dětí, zejména pokud jde o poruchy imunitního systému a nemoci dýchacího ústrojí.

## Příklad:

Přistoupí-li se k regeneraci velkých území, jakými jsou čtyři vlaková nádraží (Masarykovo, Bubny-Zátory, Smíchov a Žižkov), Rohanský ostrov, oblast Modřan a podobně, vzniká velká příležitost k založení nových městských parků. Vzhledem k tomu, že výstavba nových čtvrtí bude pro developery nepochybně značně zisková, lze vnímat založení parků jako logický a oprávněný požadavek. Vytvoření veřejných zelených ploch by však mělo být povinnou součástí každé developerské výstavby v míře odpovídající konkrétnímu místu i rozsahu komerční developerské výstavby. Dosud se však Praze nepodařilo s developery vyjednat a prosazovat oprávněné požadavky.

## 7.4 Zachovat zahrádkové osady jako důležitou součást města

Specifickou kategorií městské zeleně v Praze představují zahrádkové osady. Nejsou ani jednoznačně veřejnou zelení, ani nemají v plné míře charakter soukromých zahrad. Jejich pozitivní vliv na životní prostředí města, ale také jejich funkce komunitní, sociální, vzdělávací, integrační apod., jsou nesporné. Status osad je nicméně nejasný, a protože se často nacházejí v komerčně atraktivních lokalitách, je nutné k nim zaujmout srozumitelný postoj. Zahrádkové osady si jako zelené plochy a plochy sloužící do značné míry veřejnosti zaslouží ochranu.

V souvislosti s přípravou nového územního plánu primátora Béma byla na toto téma zpracována kvalitní koncepce, která se mohla bez problémů stát součástí Metropolitního plánu – mimo jiné obsahuje také podrobný přehled všech zahrádkových osad včetně popisu jejich charakteru a využití, a řadu odkazů na řešení této problematiky v jiných evropských zemích. Metropolitní plán však na ochranu zahrádkářských osad v podstatě rezignoval a stejně jako z jiných zelených ploch navrhuje z osad udělat zastavitelná území.

Zahrádkářské kolonie představují zeleň, o kterou se město ani městské části nemusí starat a vynakládat žádné finanční prostředky. Zahrádky plní navíc funkci sociální a umožňují částečné samozásobení obyvatel potravinami. Pro řadu lidí jsou také formou kontaktu s přírodou, který je u obyvatel Prahy mnohdy vzácný. Proto je vhodné zahrádkové osady v co největší míře zachovat.

## Příklad:

**V některých zemích jsou zahrádkové osady vnímány jako součást celoměstského systému zeleně, místa komunitního života a jako forma prevence sociálně patologických jevů, a proto je města podporují nebo přinejmenším tolerují. Ve Velké Británii například platí, že pokud město ruší zahrádkovou osadu, poskytne zahrádkářům jako kompenzaci náhradní pozemky o srovnatelné kvalitě i rozloze v jiné části města.**

Praha v červenci 2018 zveřejnila aktualizovaný generel zahrádkových osad.<sup>27</sup> Je z něj patrné, že zahrádkové osady nemají být v žádném případě rušeny, naopak, měly by být chráněny a měly by v územním plánu být i nadále zařazeny mezi nezastavitelné plochy.

## Doporučení:

**Vytvořit a pravidelně aktualizovat evidenci pražské zeleně. Důsledně chránit stávající zeleň a neupřednostňovat automaticky výstavbu před plochami zeleně. Nový územní plán musí respektovat Koncepti péče o zeleň v hlavním městě Praze a další související dokumenty. Územní plán a jeho následná realizace skrze rozhodování v území nesmí nadřazovat soukromé zájmy zájmům veřejným, mezi které se bez jakékoli pochybnosti řadí právě ochrana přírody a krajiny.**

**Je třeba koncepčně a dlouhodobě chránit zahrádkové osady jako specifický druh zeleně ve velkoměstě, obhospodařovaný silami obyvatel.**

<sup>27</sup> [http://www.praha.eu/jnp/cz/o\\_meste/magistrat/tiskovy\\_servis/tiskove\\_zpravy/praha\\_potrebuje\\_nove\\_pozemky\\_pro.html](http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/praha_potrebuje_nove_pozemky_pro.html)





## 7.5 Adaptační opatření na klimatickou změnu

Každé větší město se potýká s celou řadou problémů způsobených změnami klimatu. Projevy jsou různorodé – může jít o zničující vedro, dlouhá období sucha, nedostatečné vsakování srážek nebo povodně. Dopady těchto jevů jsou různé – samozřejmě je nejvíce pocítíme přímo na sobě – například horkem trpí naše zdraví, ale je nutné všimnout si i vlivů na přírodu a v dlouhodobém horizontu se nutně objeví dopady na bezpečnost, ekonomiku a tím i na společnost jako celek.

Praha, stejně jako jiná velká města, je typickým tzv. tepelným ostrovem. Tento jev vzniká v důsledku příliš husté zástavby, užívání nevhodných materiálů na fasády domů, na silnice i chodníky. Další příčinou je zástavba zelených ploch, rozsáhlé kácení dřevin a nedostatečná péče o stromy, které v městském prostředí žijí za mnohem těžších podmínek než v přírodě. Přitom právě stromy mají pro zlepšení života ve městě nezastupitelný význam. Dokáží čistit vzduch a navíc, pokud jsou správně vysazeny a pokud se o ně řádně pečuje, dokáží výrazně snižovat teplotu ve svém okolí. Jiným podobným neduhem, je přebujelá individuální doprava nebo naprosto nedostatečné využívání odpadních a srážkových vod.

Musíme se především snažit, aby ke klimatickým změnám nedocházelo. Pokud už ale Prahu sužují vlny veder a sucho, statisíce obyvatel se musejí vyrovnat se životem v přehřátém betonovém prostředí a dochází k neustálému plýtvání s vodou i energiemi, musíme učinit konkrétní opatření, aby bylo možné ve velkoměstě žít kvalitně. Opatření, která by ke zlepšení měla vést, se nazývají adaptační opatření.

## **7.6 O podobě budov rozhodují odborníci, ne úředníci**

S ohledem na význam Prahy a na kvalitu její historické architektury je nezbytné, aby i dnešní doba zanechala na tváři města důstojný otisk. Lze konstatovat, že v posledních 30 letech v Praze, s výjimkou snad jen Tančícího domu a objektu Zlatý Anděl, které se probojovaly na pohlednice a do katalogů cestovních kanceláří, nevznikly žádné pozoruhodné budovy. Je to zřejmě dáno nedostatkem odvahy, chybějící vizí a také malou snahou o získání renomovaných světových architektů. Vznikla naopak celá řada budov, které nevratně poškodily prostředí města a zůstávají v něm jako memento špatných rozhodnutí.

V případě obecních zakázek nebo zvláště výrazných budov by se mělo stát obvyklou praxí vyhlašování urbanistických nebo architektonických soutěží a oslovování také zahraničních architektů. Jedině tak je možné dosáhnout toho, aby se i v Praze objevovala skutečně soudobá architektura.

Od června 2014 je při Institutu plánování a rozvoje ustanovena tzv. Gremiální rada jako poradní orgán, který se má „vyjadřovat k záležitostem, které mohou zásadním způsobem ovlivnit obraz metropole.“ Má třináct členů, z toho devět externích expertů. Jedná se nepochybně o dobrý první krok směrem k diskusi rozvoje Prahy s odborníky. Taková spolupráce by v budoucnosti měla být rozšířena i o další odborníky.

## **7.7 Uplatňovat kritéria ekologické architektury**

Při tvorbě územního plánu je nezbytné uplatnit veškeré soudobé poznatky a technologie vedoucí ke snížení negativního dopadu na životní prostředí. V Praze je příkladů ekologické architektury zatím jen nemnoho, přitom není žádný důvod k tomu, proč by i zde nemohly vznikat moderní budovy nebo i celé čtvrti respektující její požadavky. Ve světě se dnes již běžně uplatňují zelené střechy, recyklace dešťové vody, tepelná čerpadla, nízkoenergetické budovy apod. Při zakládání větších urbanistických celků by město prostřednictvím nástrojů územního plánování mělo stanovit tyto principy jako povinné a respektovat ekologické požadavky u vlastních budov.



## Doporučení:

Zavést jako obvyklou praxi vyhlašování architektonických soutěží, zejm. tehdy, pokud se má jednat o budovy, které jsou výrazné a mohou poškodit architektonický ráz Prahy. U tvorby územního plánu a jeho realizaci je nutné vždy uplatňovat nejmodernější poznatky a technologie, které povedou ke snížení zátěže životního prostředí.

Dbát na zavádění takových opatření (jak v územním plánu, ale také během územních řízení), která napomohou snížit teplotu ve městě a bojovat s dopady změny klimatu, jakými jsou dlouhotrvající sucha nebo naopak přívalem deště, až dokonce povodně.

# Další zdroje informací

1. Analýza právní úpravy smluv o územním rozvoji
2. Smlouvy o územním rozvoji v otázkách a odpovědích
3. Územní plánování v Praze
4. Zastupitelův průvodce po džungli územního plánu Prahy
5. Praha online
6. Změna plánu
7. Zastupitelstvo a rada: stručný průvodce po webech
8. Kdo se ptá, ten se dozví – právo na informace v praxi
9. Opatření S – XXL
10. 30 případů změn územního plánu
11. Metodický portál Ministerstva životního prostředí pro obce
12. Metodický portál Ministerstva pro místní rozvoj
13. Stanoviska a metodiky Ústav územního rozvoje



**Autoři:**

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.  
Mgr. Václav Orcígr  
Martin Skalský

**Arnika**

Arnika chrání přírodu a zdravé prostředí pro budoucí generace doma i ve světě. Dlouhodobě prosazujeme méně odpadů a nebezpečných látek, živé řeky a pestrou přírodu a právo občanů rozhodovat o životním prostředí.

**Kampaň Praha – Město pro život**

Praha je jedním z nejkrásnějších měst na světě. V evropském žebříčku kvality života ale zaujímá až 24. příčku, a něco je tedy špatně. Obyvatelům znepříjemňuje život přebujelá doprava, nepromyšlená výstavba, korupce a utrácení veřejných peněz za nesmyslné projekty. Soustředíme se na územní plán, který určuje, kde a co se v Praze smí stavět. Prosazujeme ochranu zeleně a veřejného prostoru, informujeme obyvatele, pomáháme lidem zapojit se do rozhodovacích procesů a bránit se proti škodlivým projektům.

**Více informací:**

Web: [www.zmenyprahy.cz](http://www.zmenyprahy.cz)  
Facebook: spravujememetroplan