

Příloha P.175

kapitoly 15 textové části odůvodnění

[Pokračování odůvodnění]

Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. jako jeden z příkladů regulace prostorového uspořádání uvádí výškovou regulaci zástavby, avšak nijak blíže neuvádí, jak má taková výšková regulace přesně vypadat, k jakému území či zástavbě má být vztažena, ale ponechává značnou míru uvážení v tom, zda a jakou výškovou regulaci si město ve svém územním plánu zvolí. Jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 28. 8. 2014, č. j. 9 AOs 2/2013-118, nelze pro každý jednotlivý případ stanovit, jaké podmínky prostorového uspořádání musí obsahovat každý územní plán. Tyto podmínky závisí na posouzení povahy krajiny, stávající a plánované zástavby, určení výrazných stavebních a přírodních prvků a podobně. Tomu odpovídá i výše zmíněný demonstrativní výčet podmínek ochrany krajinného rázu v část I. odst. 1 písm. f) přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., kterými lze prostorové uspořádání vymežit.

MPP obsahuje výškovou regulaci zejména v čl. 97 a násl., přičemž stanovuje rozsah maximálního RNP včetně podrobných pravidel. Dále stanovuje horizontály, hladinu věží a panoramatické fotografie pro ověřování vlivu nové zástavby na celkovou kompozici města včetně jeho panoramatu (panoramata a veduty k ochraně). Výšková regulace se nevztahuje na jiné stavby, (např. stavby a zařízení dopravní nebo technické infrastruktury). Podoba a metodika výškové regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury.

Plochu výškové regulace tvoří čtverec o délce strany 100 m, přičemž každé ploše (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Výměra plochy 100 x 100 m přitom nebyla stanovena svévolně, ale byla zvolena na základě analýzy provedené v rámci ÚAP jako základní rozměr pražského stavebního bloku, reprezentujícího zástavbu, nikoli jednotlivé stavby. Abstraktní čtvercový rastr nerespektuje hranice pozemků, bloků ani lokalit zejména proto, aby byla zachována výšková diverzifikace města vrstveného v čase. Výšková regulace je samostatnou vrstvou regulace MPP, kterou je nutné interpretovat vzhledem ke stávající zástavbě. Její abstraktní podoba zajistí určitou nezávislost tohoto výkladu na ostatních vrstvách (např. na tvaru a velikosti konkrétního stavebního bloku), čímž je možné zajistit typickou heterogenitu výšek pražské zástavby. Z průzkumů ÚAP jasně vyplývá, že pražská zástavba je i v rámci bloků heterogenní, není možné jednoznačně definovat výškovou regulaci na bloky ani na lokality a bylo nutné zvolit jinou vrstvu s odlišnou geometrií, ale vhodným podobným měřítkem.

Rozmezí podlažnosti bylo v MPP stanoveno s využitím podkladů jako jsou zejména ÚAP a s ohledem na další regulativy MPP, jakými jsou například typ struktury zástavby, míra stability lokality (stabilizovaná, rozvojová, transformační) apod. k východiskům nastavení regulace výšek v MPP lze odkázat na kapitolu č. 9 textové části odůvodnění, konkrétně na odůvodnění čl. 18 MPP.

Lze tedy shrnout, že výšková regulace stanovená v MPP je zcela v souladu se stavebním zákonem i vyhláškou č. 500/2006 Sb., přičemž její parametry (mj. také stanovení čtvercových ploch o velikosti 100 x 100 m) nebyly stanoveny nikterak svévolně, ale na základě výše uvedených podkladů a podmínek v území.